



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

지리학박사학위논문

외국인 이주자 임대 주택 시장의
분화와 주거 과정(housing process)

2017년 8월

서울대학교 대학원

지리학과

백 일 순

외국인 이주자 임대 주택 시장의 분화와 주거 과정(housing process)

지도교수 김 용 창

이 논문을 지리학박사 학위논문으로 제출함
2017년 4월

서울대학교 대학원
지리학과
백 일 순

백일순의 박사학위논문을 인준함
2017년 7월

위 원 장 _____ (인)

부위원장 _____ (인)

위 원 _____ (인)

위 원 _____ (인)

위 원 _____ (인)

국 문 초 록

본 연구는 서울시 체류 외국인 이주자의 주택 시장의 지역적 차이를 탐색하고 외국인들이 자발적으로 선택한 ‘주택’의 특성에 주목함으로써, 도시-이주자-주택 시장 간의 관계를 밝히고자 하였다. 또한 명사가 아닌 동사로서 ‘주거과정’이라는 측면으로, 외국인 주택 시장이 주거의 선택, 이동 등을 포함하는 외국인 이주자들의 다양한 주거 경로, 본국과 이주국의 주택 시장에 소비자로 참여하여 상호작용을 일으키는 초국가적 소비 행위, 주택 시장의 흐름에 따라 다양한 방식으로 대응하는 주거 입지의 변화 과정 전체를 살펴보았다.

외국인 이주자의 임대 주택 시장의 현황을 파악하고자 통계자료를 분석한 결과, 서울시에 체류하고 있는 외국인들의 주택 시장 특징은 첫째, 외국인 인구 특성 측면에서 외국인 주택 시장에는 에스닉(민족적 배경)한 성격을 바탕으로 구성된 곳이 있으나 그 특성이 절대적이지 않으며 체류 목적이나 소득 수준에 따라 주택 시장이 결정되는 경우가 많은 것으로 나타났다. 둘째, 주택 특성 측면에서 신규 주택 공급이 원활한 지역일수록 외국인 주택 시장이 형성되기 어려운 것으로 나타나 특정 유형의 주택 공급 방식은 외국인들을 특정 지역에 밀집하게 만들고, 내국인과 분리시키는 요인으로 작용하였다. 셋째, 주거 환경을 평가할 수 있는 주거 어메니티의 특성(보육, 노인복지 등)은 외국인 주택 시장의 지역적 차이를 야기하는 요인이 아닌 것으로 나타났다.

체류 목적과 조건이 서로 다른 이주자들은 소득 대비 ‘송금’ 비율에 따라 주거 경로가 달라진다는 사실을 밝혀내었다. 고용허가제로 입국한 외국인들은 한국에서 벌어들인 소득 대부분을 본국에 송금함으로써 소득의 절반만 송금하고 나머지 비용을 한국 체류에 소비하는 방문취업제 외국인과 다른 주거 경로를 갖는 것으로 나타났다. 본국에 송금을 하지 않지만 장기 체류 의향이 적고 한국에서 주택 시장 참여에 소극적인 전문직 외국인들은 기업 혹은 기관에서 지정해준 아파트에 거주하면서 다른 외국인 집단의 주거 경로와 겹치지 않는 것으로 분석되었다. 이처럼 각 집단의 주거 경로가 서로 중첩되지 않는다는 것은 각 집단이 서로 분리되어 거주하고 있다는 증거로 이해할 수 있다.

한국으로 입국한 외국인 집단 중 방문취업제(H-2), 재외동포(F-4) 등의 비자를 받고 들어오는 조선족들의 경우, 한국에서 벌어들인 근로 소득의 일부만을 송금함으로써 한국 주택 시장에 소비할 자본을 마련하는 것으로 나타났다. 서울의 조선족 주택 시장의 형성 원인과 변화는 임대료 시장에 있어서 내국인 주택 시장과는 다른 ‘보증부 월세 임대료의 동결 효과’로 인하여 외국인의 유입이 지속적으로 발생하는 것으로 분석되었다. 주거비 소비 방식과 순환 이주 의향이 강한 조선족 집단에 의해 분화된 주택 시장의 밀집은 더욱 심화되고 있는 것으

로 나타났다.

한편 한국에서 이주 경험이 있는 조선족들이 주요 주택 소비자로 부상하면서, 연길시의 부동산 붐을 일으켰고, 이들이 연길시 주택 공급 정책과 맞물려 서부의 신규 주택 단지로 이동하고 있음을 확인하였다. 조선족의 주택 투자는 한국 이주의 성공적인 귀환을 의미하기도 하지만 무엇보다 ‘자녀’의 교육, 진로 등과 밀접하게 연관되어 있는 것으로 나타났다. 이와 같은 이주자의 초국가적 주택 소비로 인하여, 본국과 이주국의 주택 시장을 연결함으로서 양국의 주택 시장에서 발생하는 여과과정에 동시적인 효과를 일으켜, ‘초국가적 주택 여과 과정(Transnational housing filtering process)’이 발생하게 되는 것으로 나타났다.

영등포구 신길지구와 용산구 한남지구의 정비 사업과 같은 대규모 주택 개발은 대대적인 도시 공간의 변화와 직결되어 있으며, 이로 인해 외국인 이주자들의 주택 시장은 직, 간접적으로 영향을 받는 것으로 확인되었다. 내국인 주택 시장과 분리되어 작동하는 외국인 주택 시장은 도시 재정비 사업과 같은 신규 주택 공급을 통해 특정 지역으로 더욱 밀집되거나 유사하는 임대 조건을 가진 다른 지역으로 이동하는 형태로 변화하였다. 또한 노후 주택이 개선되지 않고 방치될 경우, 저소득 외국인들이 유입될 가능성이 높아져 외국인 주택 시장의 크기가 커지게 되는 것으로 나타났다. 이처럼 외국인 주택 시장은 그 지역과 형태가 고정되어 있지 않고 도시 개발 정책과 같은 공간의 변화에 따라 이동하거나 구조가 변화하는 것으로 이해하여야 한다.

이러한 연구 결과를 종합해볼 때, 특정 지역에 밀집해 있는 소수자가 아닌 적극적인 ‘주택 소비자’로서 외국인을 이해할 필요가 있으며, 이들의 주거 소비가 국내 주택 시장의 변화에 중요하게 작용하고 있음을 알 수 있다.

주요어 : 외국인 이주자, 외국인 임대 주택 시장, 주거지 분화, 주거 과정, 송금, 초국가적 주택 여과 과정

학 번 : 2010-30055

목 차

제 1 장 서론	1
제 1 절 연구 배경 및 연구 목적	1
제 2 절 연구 방법과 논문의 구성	5
제 2 장 이론적 검토	8
제 1 절 주거지 분리와 주거 선택의 제약	8
1) 주거지 분리(segregation)와 주거 차별	8
2) 외국인의 주거 선택 제약 요인	12
제 2 절 송금 경제와 주택 시장의 변화	17
1) 송금 결정 요인과 송금 행위의 의미	17
2) 송금과 주거 경관의 변화	19
제 3 절 도시 재구조화와 이주자의 역할	25
1) 도시 재구조화가 외국인 주거지에 미치는 영향	25
2) 외국인 주거지의 변화와 이주자의 대응	29
제 4 절 연구 분석틀	32
제 3 장 서울시 외국인 주택 시장의 현황과 특성	37
제 1 절 서울시 외국인 주택시장의 일반적 개괄	37
1) 서울시 체류 외국인의 현황	37
2) 서울시 외국인 밀집지의 주택 특성	41
3) 외국인 주택 거래 관련 제도	46
제 2 절 외국인 주택 시장 관련 변수 분석	55
1) 외국인 주택 시장 분석 변수 선정	55
2) 요인 분석을 통한 핵심 변수 추출	57
제 3 절 외국인 주택 시장의 특성 분석	64
1) 외국인 주택 시장 군집 분석 개괄	64
2) 외국인 주택 시장 군집별 특성 분석	69
제 4 절 소결	81
제 4 장 주거 선택 경로의 차이와 분화된 주택 시장의 형성	82
제 1 절 주거 선택 경로의 분석 원자료 개괄	82
1) 분석 원자료의 특성과 분석 문항 개괄	82
2) 외국인 집단별 소비주택의 특성	86
3) 송금을 포함한 체류 비용과 주택 소비 간의 관계	86

제 2 절 외국인 집단별 주거 선택 경로의 비교	93
1) 체류 비용 경로 분석을 통한 외국인 집단별 주거 선택의 차이	93
2) 외국인 내의 분화된 주택 시장의 형성	99
제 3 절 소결	102
 제 5 장 송금경제와 분화된 주택 시장의 초국가적 연결	103
제 1 절 내-외국인 주택 시장의 분화와 형성요인	103
1) 국내 내-외국인 주거지 분리에 대한 기존 논의	103
2) 재고 주택 시장의 임대료 고정 효과에 따른 내-외국인 주택 시장의 분리	105
3) 내-외국인 인구구조 변화와 주택 시장에 미친 영향	109
제 2 절 이주자 송금과 연결시 주택 시장의 민족적 분화	113
1) 연결시 인구와 도시 계획의 변화	113
2) 이주자의 송금과 연결시 주택 시장의 변화	122
제 3 절 이주자의 주택 투자와 주택 시장의 동시적 변화	129
1) 주거 과정으로서 주택 여과 과정	129
2) 초국가적 주택 여과 과정의 발생과 주택 시장의 변화	132
제 4 절 소결	136
 제 6 장 주택 공급 정책에 따른 분화된 주택 시장의 변화	138
제 1 절 재고 주택 멸실과 기존 외국인 주택 시장의 변형 ..	139
1) 영등포구 신길 재정비 촉진지구 사업 개괄	139
2) 주택 멸실로 인한 기존 외국인 주택 시장의 밀집 심화	144
3) 수도권 교통로를 따라 유사 주택 시장으로 분산	150
제 2 절 주택 공급 지연과 새로운 외국인 주택 시장의 형성	155
1) 용산구 한남 재정비 촉진지구 사업 개괄	155
2) 신규 주택 시장의 형성과 주택 소비 지역의 이동	158
3) 노후 주택의 증가와 외국인 주택 시장의 확대	164
제 3 절 내-외국인 주택 시장의 변화	170
1) 내-외국인 분화된 주택 시장의 변동 유형	170
2) 장기 체류 외국인 증가에 따른 외국인 주택 시장의 전망	175
제 4 절 소결	180
 제 7 장 결론 및 함의	182
 참고문헌	187
 부 록	211

표 목 차

[표 1-1] 분석 데이터 구성과 분석 방법	7
[표 2-1] 과정으로서 주거와 외국인 이주자와의 관계	33
[표 3-1] 서울시 도시쇠퇴 진단 기준 결과	46
[표 3-2] 외국인 토지 취득 관련법	47
[표 3-3] 외국인 체류 특성별 토지 취득 절차	48
[표 3-4] 국내 거주 외국인의 고객집단별 금융 수요	50
[표 3-5] 주거안정자금 지원 프로그램	52
[표 3-6] 서울시 다문화 가정 공공임대 주택 지원 현황	53
[표 3-7] 서울시 외국인 이주자 주택 시장 분석 변수	56
[표 3-8] 설명된 총 분산	57
[표 3-9] 회전 성분 행렬	58
[표 3-10] 군집화 일정표	64
[표 3-11] 군집별 주요 특성값	67
[표 3-12] 복지시설수와 내, 외국인 인구 상관관계	73
[표 3-13] 서울시 및 군집 5지역 오피스텔 현황	80
[표 4-1] 2010년 보고서 분석 문항의 구성	84
[표 4-2] 외국인 집단별 기본 특성	85
[표 4-3] 외국인 집단별 주택 소비 현황	86
[표 4-4] 외국인 집단별 체류 평균 비용	88
[표 4-5] 한국에서 송금되는 주요 국가의 송금액	91
[표 4-6] 분석에 사용한 체류 비용의 기술통계량	93
[표 4-7] 체류 관련 비용 단순 상관계수	94
[표 4-8] 고용허가제 체류 비용 간의 분석 모형 요약	95
[표 4-9] 방문취업제 체류 비용 간의 분석 모형 요약	96
[표 4-10] 전문직 체류 비용 간의 분석 모형 요약	97
[표 4-11] 주거비와 임금, 생활비, 송금 간의 효과계수 비교	98
[표 5-1] 영등포구 대림동 년도별 연립, 다세대 전, 월세 가격 동향	107
[표 5-2] 소득 계층별 RIR와 외국인 RIR 비교	108
[표 5-3] 연변 지역과 연길시 민족별 인구	115
[표 5-4] 연길시 인구 증감	116
[표 5-5] 연길시 년도별 소득 및 저축액 변화	124
[표 6-1] 신길 재정비 촉진 지구 사업 현황	141
[표 6-2] 영등포구 주택 유형별 증감	148
[표 6-3] 신길 재정비 구역 세입자 대책 현황	149
[표 6-4] 경기도 비전문취업, 방문취업제 연도별 외국인 인구	152
[표 6-5] 경기지역 조선족 밀집 상위 5개시 주택 유형 비율	153
[표 6-6] 경기도 시흥시 정왕동 단독, 다가구 전, 월세 가격 동향	154
[표 6-7] 용산구 개발 관련 사업	155

[표 6-8] 한남 재정비 촉진지구 토지 이용에 관한 계획	157
[표 6-9] 한남 재정비 촉진지구 사업 현황	158
[표 6-10] 주상복합 매매가, 전세가와 전문직 외국인 상관관계	161
[표 6-11] 이촌1동과 보광동 주택 유형 비교	167
[표 6-12] 보광동 지역 주거실태 현황 요약	168
[표 6-13] 용산구 보광동 년도별 단독 다가구 전, 월세 가격 동향 ..	168
[표 6-14] 경기도 주요 시군별 재외동포(F-4) 인구 변화	172
[표 6-15] 현재 주거지에 추가 거주 계획	178
[표 7-1] 연구 요약 및 합의	184

그 립 목 차

[그림 2-1] 이주자의 주거 경로에 영향을 미치는 요인	24
[그림 2-2] 분화된 주택 시장의 작동 기체로서 송금	33
[그림 2-3] 연구의 구성	36
[그림 3-1] 전국 및 서울시 체류 외국인 현황	37
[그림 3-2] 2010-2016년 외국인, 내국인 인구 증감율	38
[그림 3-3] 서울시 주요 외국인 체류 비자 분포	40
[그림 3-4] 서울시 주택유형별 빈집 현황	43
[그림 3-5] 서울시 신축 주택 연평균 증가율	44
[그림 3-6] 서울시 자치구별 외국인 부동산 취득건수	49
[그림 3-7] 외국인 근로자 연말정산 신고현황	51
[그림 3-8] 제 1 요인 성분점수 분포	61
[그림 3-9] 제 2 요인 성분점수 분포	61
[그림 3-10] 제 3 요인 성분점수 분포	62
[그림 3-11] 제 4 요인 성분점수 분포	62
[그림 3-12] 제 5 요인 성분점수 분포	63
[그림 3-13] 제 6 요인 성분점수 분포	63
[그림 3-14] 수직 고드름 도표	65
[그림 3-15] 서울시 외국인 주택 시장 군집결과	66
[그림 3-16] 군집 1 지역의 요인 점수와 개별 변수 평균	69
[그림 3-17] 중구 지역 몽골, 우즈베키스탄, 러시아 인구 변화	71
[그림 3-18] 군집 2 지역의 요인 점수와 개별 변수 평균	72
[그림 3-19] 군집 3 지역의 요인 점수와 개별 변수 평균	74
[그림 3-20] 서울시 노후 주택 분포	76
[그림 3-21] 군집 4 지역의 요인 점수와 개별 변수 평균	77
[그림 3-22] 군집 5 지역의 요인 점수와 개별 변수 평균	79
[그림 4-1] 외국인 집단별 주거 경로의 분화 모식도	100
[그림 5-1] 내국인과 외국인의 분화된 주택 시장의 형성	105
[그림 5-2] 영등포구 내, 외국인 인구 변화와 주택 시장의 관계	110
[그림 5-3] 영등포구 외국인 동별 분포	111
[그림 5-4] 연길시 농촌지역 한족과 조선족 인구 변화	117
[그림 5-5] 연길시 도시총체계획 주요 상업 지구 배치도	119
[그림 5-6] 연길시 서부에 건설되고 있는 만달광장	120
[그림 5-7] 2000년, 2012년 연길시 주택 분포	121
[그림 5-8] 농촌 가구와 도시가구의 연간 평균 가처분 소득	123
[그림 5-9] 2010년 이후 연길시 상품주택 가격, 판매 등 변화량	125
[그림 5-10] 전택생을 모집하는 게시물	127
[그림 5-11] 조선족 이주자로 인한 초국가적 주택 여과 과정	132
[그림 5-12] 중국 인구 총조사에 나타난 연길시 민족별 분포	134

[그림 5-13] 연길시 조선족(우)과 한족(좌) 인구 분포	135
[그림 5-14] 연길시 동부 지역의 노후 주택	136
[그림 6-1] 신길 재정비 촉진 지구 계획의 기본구상	140
[그림 6-2] 신길 재정비 촉진지구 토지 이용 계획도	142
[그림 6-3] 2008-2016년 영등포구 동별 외국인 인구 증감율	144
[그림 6-4] 영등포구 신길1동과 대림2동의 인구변화	145
[그림 6-5] 영등포구 전세, 매매 가격 지수	147
[그림 6-6] 경기도 방문취업자(H-2) 인구 현황	151
[그림 6-7] 용산구와 마포구 일본인 인구 변화	160
[그림 6-8] 2020년 완공될 용산구 주상복합 아파트 공사현장	162
[그림 6-9] 용산구 보광동 국적별 외국인 인구 변화	164
[그림 6-10] 아프리카, 서남아시아 외국인 주요 밀집지	166
[그림 6-11] 주택 공급에 따른 내, 외국인 주택 시장의 변화	171
[그림 6-12] 2006-2016년 용산구 외국인 인구 연평균 증감율	174
[그림 6-13] 서울시 체류 비자별 인구 변화	175
[그림 6-14] 성북구와 영등포구 연령별 외국인 체류 인구 비율	176
[그림 6-15] 조선족 집단별 주택 대출 경험	179

제 1 장 서 론

제 1 절 연구 배경과 연구 목적

글로벌 경제의 저성장이 회복되고 있지 않은 상황에서, ‘외국인 이주자’가 국가의 발전에 기여한다고 보기보다는 내국인의 일자리와 복지 서비스를 빼앗고 안정적인 주거환경과 치안에 위협적인 존재로의 인식이 확산되고 있다. 이민자에 대한 반감을 배경으로 찬반 논쟁이 치열했던 브렉시트(영국의 유럽연합 탈퇴) 국민투표의 가결, 시리아 난민 사태와 유럽 국가들의 대대적인 반발, 이민자 추방을 공약으로 내건 트럼프의 대통령 당선 등은 이러한 상황을 보여주는 예라고 할 수 있다.

한국 내의 상황은 어떨까? 2011년과 2015년에 실시한 여성 가족부 「국민다문화 수용성 조사」에서 보여주듯이, 외국인의 유입이 장기화되면서 외국인에 대한 부정적인 인식이 점차 증가하고 있음을 알 수 있다. ‘경제적 기여보다 손실이 더 크다’, ‘일자리를 빼앗아간다’, ‘범죄율이 상승했다’, ‘국가재정 부담을 가중 시킨다’ 등의 항목에서 2011년과 비교했을 때, 불과 4년 만에 이에 해당하는 부정적 응답이 5-10% 이상씩 증가했다. 2014년 세계 가치관 조사(World Values Survey)와 같은 국가 단위의 비교에서도 한국인은 ‘다른 인종과 이웃으로 살고 싶지 않다’와 ‘외국인 이민자와 이웃으로 살고 싶지 않다’고 응답한 비율이 조사대상 국가 17개국 가운데 각각 2번째와 4번째로 높았다.

국가 정책적인 차원에서 영세 기업 중심의 ‘3D 업종’의 인력 수요를 맞추기 위해 외국인의 양적인 측면만을 부풀렸을 뿐, 외국인의 증가가 내국인과의 갈등과 더불어 치안, 복지 등의 사회 전반에 영향을 미쳐, 결국 사회 통합에 악영향으로 작용하게 될 것이라는 점을 외면하고 있다. 이러한 정책적 태도는 노동시장의 유지를 위한 ‘대체인력’의 관점으로만 보고, 외국인들의 수를 줄이고, 늘리는 데에 치중한 나머지 외국인들을 ‘공중에서 부유하는’, ‘일정시간이 지나면 사라져버릴’ 존재로 이해하고 그들이 필요로 하는 기본적인 요구를 단순화시킨다는 점에서 문제를 야기한다. 특히 주거 복지 체계가 불완전한 한국 사회에서 ‘주거’는 ‘개인’이 해결해야 하는 문제로 외국인 이주자는 주택 시장에서 주거 정보를 얻고, 주거의 질을 선택하는 과정 등에서 다양한 제약을 경험하게 된다.

대다수의 외국인 이주자들은 이주국에 도착해서 주거 문제에 가장 먼저 어려움을 겪는다. 직장을 구하고, 사회적 서비스를 이용하며, 복잡한 법체계를 이해

하기에 앞서 적절한 주거지를 찾는 것에서 크나큰 장벽을 느끼게 된다. 외국인 이주자들은 주거와 관련된 정보를 쉽게 얻을 수 없을 뿐만 아니라 인종적, 젠더적인 장벽 등으로 인해 주거 선택에 제한을 받는다.

이주자에게 있어 주거지는 특히, 생존과 직결된 부분으로 본국을 떠나 새로운 사회, 문화, 정치적인 환경과 맞닥뜨리게 되는 매우 민감하고 결정적인 장소이다. 실제로 주거는 전통적으로 해당 사회에 대한 적응을 얼마나 ‘성공적으로’ 해내었는가를 보여주는 지표였다. 변동성이 낮은 주거지, 생존을 위한 주거지의 확보는 새로운 사회로의 진입의 가능성을 보여주는 첫 번째 과업인 것이다 (Montgomery & Renaud, 1994; Danso, 1997).

주거지가 결정되면, 그 이후에 이어지는 구직과 그들의 가족을 위한 의료, 교육 등의 문제를 위한 해결책을 모색하게 된다. 즉, 주거지의 접근 가능성은 이주자들의 초기 그리고 보다 영구적인 정착에 매우 중요하며, 더 나아가 또 다른 가용 자원과 기회로의 접근을 쉽게 만든다. Walmsley and Lewis (1993)는 이주의 형태에 상관없이 주거가 매우 중요한 요소이며, 매우 단기의 이동이라 할지라도 모든 이주자들의 주요 관심사임을 주장하였다.

따라서 적절한 주거 접근성(Housing accessibility)은 ‘이방인’으로서 살아가는데 필수적인 요건이며 새로운 사회로의 진입과 사회통합에 상당한 영향을 미친다. 이주국에서 경험하는 주거 장벽(Housing barriers)으로 인하여, 다수의 이주자들은 자신과 동일한 국가에서 온 사람들이 사는 곳, 비슷한 민족적 배경을 가진 사람들이 있는 지역에 정착한다. 이를 ‘(비)자발적 분리’라고 하는데, 경제-사회적인 이유로 이주자 밀집지를 형성하게 된다. 그들은 주택 시장뿐만 아니라 노동 시장에 대한 정보, 상호 협력, 가족 및 지인 네트워크의 형성, 언어와 문화를 유지하기 위해 빈번한 만남을 갖게 된다(Castles et al., 2013).

최근 한국 내에서도 외국인 이주자들의 급속한 증가세와 더불어 주거지 분화 양상의 심화가 사회적인 문제로 대두되면서, 그들의 주거공간의 분리가 전체적인 도시 공간의 양극화로 이어지고 있음을 주목하고 있다(최재현 외, 2003; 류주현, 2012; 윤진희 외, 2014; 손승호, 2016). 내국인과 외국인 이주자 간의 경제적, 문화적, 사회적 거리로 인한 배타성의 심화, 해당 집단 간의 이해관계와 생활양식이 불일치할 때, 이주자의 주거지 분리는 가속화된다. 외국인 이주자들의 공간적 집중 현상이 ‘빈곤의 문화’를 동반함과 동시에 적정 주거의 공급을 차단하고 노후 주택의 개선을 지연 시키는 결과로 이어지게 되는 것이다 (Legeby, 2010).

이제까지 외국인 주거지와 관련한 국내 연구들은 대체적으로 외국인 이주자들이 상대적으로 진입하기 쉬운 저렴한 주택 시장의 성격을 설명하고, 사회적 네트워크로 인해 유입, 확대되는 이주자 집거지가 어디에, 얼마나 분포하는지를 보여주는 것이 일반적이었다(박윤환, 2011; 박세훈 외, 2010; 최은진 외, 2011; 하성규 외, 2011; 정수열 외, 2014). 다시 말해서, 기존의 연구에서 다루었던 외국인들의 주거지 특성은 계토, 슬럼화를 동반한 ‘주거지 분리’에 초점을 두었다고 볼 수 있다. 그러나 집중 주거지가 내국인과 분리되면서 발생하는 차별적인 문제 이외에도 외국인들로 구성되어 있는 주택 시장이 과연 어떠한 메커니즘을 가지고 형성되는지, 어떠한 요인이 외국인 주택 시장에 영향을 미치고, 주택 시장을 구성하는 적극적인 행위자로서 이주자들의 역할은 어떠한지에 대해 다루는 연구는 아직 시도되지 않았다.

외국인 이주자의 주택 시장은, 내국인 주택시장과는 달리, 가격과 주택재고의 규모와 이질성 등과 같은 주택 구조 및 지역의 특성뿐만 아니라 수요자 측면에서의 장, 단기적으로 체류하여 도시 공간을 변화시키는 특정 집단의 연속적인 점유, 시장 자체 내의 진입장벽의 존재나 불균형을 함께 고려하여 분석해야 한다. 더불어 주거 공간의 노후화로 인한 다양한 도시 개발 논리들 속에서 외국인 이주자의 밀집지가 다루어지는 방식과 그들의 적응 전략을 확인함으로써, 도시와 외국인 이주자들이 각각 개별적으로 작동하는 것이 아니라 상호 영향을 미치며 진화하고 있다는 점을 염두에 두어야 한다(Portes, 2000).

예를 들어, 세계도시 담론이 도시 개발 정책에서 필수적인 요소가 되면서, 도시의 재구조화 과정에 ‘다양성’, ‘세계시민의 삶’을 담으려는 시도들이 나타나고 있다. 정부는 외국인의 유입으로 발생하는 다양한 이질감을 도시의 활력으로 간주하고, 세계 도시 어디에서든 누릴 수 있는 높은 수준의 생활환경을 제공하는 것을 도시 개발의 목표로 설정한다. 그러나 실제 도시 개발 과정에서 외국인 이주자들의 존재는 부정되는 경우가 많으며, 만족할만한 주거 환경을 선택할 수 있는 외국인은 일부에 불과하다.

따라서 ‘한국 사회는 지속적으로 증가하고 있는 외국인 이주자들의 주거 문제에 대해 어떠한 고민을 가지고 있는가?’ 라는 물음에 해답을 찾으려는 시도가 본 연구의 시발점이었다. 이를 위해 외국인 주택시장의 현황과 특성을 파악하고, 도시 재구조화 과정에서 이주자들이 처하게 되는 위기와 기회를 분석함으로써 장기적 관점에서 외국인 이주자의 주거 안정성 문제를 어떻게 접근해야 할 것인가에 대한 계기를 마련하는 것에 목표를 두고자 한다.

외국인들의 주거지 분포와 선택과정을 살펴보기 위한 키워드로 ‘외국인 밀집지’ 보다 ‘주택 시장¹⁾’을 선택한 것은, 이 개념이 주거지를 선택하는 과정에서 거주민의 속성과 그들이 선택하는 주택의 속성이 특정한 상관관계를 맺게 되어 공간적으로 분리되는 성향을 좀 더 구체적으로 보여주기 때문이다. 인종, 계급, 민족적 차별 등 주택 시장에 정치경제적인 문제가 개입되면 주택시장은 좀 더 복잡한 그림으로 표현된다. 도시 내 외국인 이주자 집단주거지의 비율이 이주민들의 문화적 지위와 경제적 지위의 지표로서 주택 시장의 특성이 되어, 어떤 주거지역에 집중되어 있으면 정착지역에서의 문화적 동화수준이 낮아져 내국인들과 이질화되는 경향이 그러한 예이다(Allen and Turner, 2009).

본 연구는 외국인 이주자의 ‘주택 시장’을 주요 분석 대상으로 하여 다음과 같은 연구 질문을 도출하였다.

1. 외국인 집단 특성에 따라 다르게 나타나는 체류 비용(주거비, 생활비, 송금)의 소비 방식은 주거 선택 경로에 어떠한 영향을 미치는가?
2. 본국과 이주국의 분화된 주택 시장을 형성하고 작동 매커니즘을 바꾼 요인은 무엇이며, 주택 소비자로서 외국인은 어떻게 대응하였는가?
3. 주택 (재)개발 정책과 같은 도시 공간의 재편에 따라 외국인 이주자의 주택 시장은 어떠한 형태로 재구조화되었는가?

위와 같은 세 가지 연구 질문을 바탕으로 서울시에 거주하고 있는 외국인 이주자의 주택 시장 현황과 변화 양상을 살펴보고자 한다. 외국인 이주자의 체류 비용 분석을 통해 ‘주택 소비’ 경로를 추적하여 이들이 이주국 뿐만 아니라 본국의 주택 시장에 미치는 영향을 탐색해보고자 한다. 외국인의 절대적 수와 밀집도가 높은 영등포와 용산 지역의 사례를 심도 있게 다루어, 기존의 ‘외국인 밀집지’로 다루어졌던 주택 시장이 도시 재구조화 과정에서 어떠한 변화를 경험하고 있는지 알아볼 것이다.

1) 서울시 외국인 주택 시장의 경우, 한국에 체류하고 있는 외국인의 체류 기간, 체류 조건 등으로 인하여 매매 시장보다는 임대 시장이 발달해있다. 따라서 본문에 언급되는 주택 시장은 ‘임대 주택 시장’과 동일한 것으로 간주하겠다.

제 2 절 연구 분석 자료와 방법

연구의 공간적인 범위는 서울시 25개 자치구를 대상으로 하는데, 서울시는 경기도(370,486명)에 이어 외국인 인구가 많은 지역이다. 2017년 1월 기준, 외국인 인구 1,150,610명이 한국에 거주하며, 현재 서울시에 등록된 외국인 인구는 23.6%에 해당하는 271,903명이 체류 중이다. 그 중에서도 영등포구 대림동, 용산구 이태원동 등으로 대표되는 서울시의 외국인 밀집지는 해당 자치구의 주민등록 인구의 약 10% 정도가 외국인 인구가 차지하고 있다. 서울시를 선택한 이유는 외국인 인구 규모뿐만 아니라 외국인 밀집 거주 경관이 나타나는 지역이 다수 존재하기 때문이다. 그동안의 연구에서 이 지역들은 외국인 밀집지로서의 사회적 네트워크의 중요성, 이국적인 경관 변화, 내국인과의 사회 통합 문제 등의 주제 등으로 많이 다루어져 왔으나 주택 시장의 관점에서 분석되는 것은 이 연구가 첫 시도라는 점에서 의의가 있다. 특히 도시 개발 정책을 통해 주택 시장의 변화를 함께 고찰함으로써, 외국인 주거 안정성에 대한 논의도 함께 다루어보고자 한다.

연구의 시간적 범위는 2007년부터 2016년 현재까지를 중심으로 한정하였다. 2007년은 재외 동포를 대상으로 하는 ‘방문취업제’가 시행되었던 해로, 특히 중국에서 이주해 온 조선족 인구의 폭발적인 증가가 있었던 시기이다. 또한 2008년부터 저숙련 고용허가제(E-9) 근로자 중 숙련된 근로자에게 고용계약이 유지되는 한 한국에 장기체류할 수 있는 체류자격(E-7)을 부여하는 제도가 도입됨으로서, 외국인 근로자의 장기 체류가 합법화되었다. 이러한 정책적 변화는 외국인 인구의 증가로 이어져, 서울시를 포함한 전국에 크고 작은 밀집지로서의 외국인 주택 시장이 형성되는 계기가 되었다.

본 연구의 분석을 위해 크게 세 가지 주제를 중심으로 기존 선행연구들을 분석하였다. 첫째, 전통적으로 주택 시장에서 이주자들이 어떻게 다루어져 왔는지를 정리하고 특히 인종, 민족이라는 요인이 주택 시장의 선택에 미치는 영향을 살펴보았다. 둘째, 송금을 포함한 이주자의 소비 패턴과 주택 시장과의 관계, 주거 경관의 변화에 대한 연구 흐름을 파악하였다. 마지막으로 이주자로 인하여 변화를 겪는 도시 공간과 도시 개발 정책에 따른 외국인 이주자의 적응 전략 간의 상호 조응이 어떠한 방식으로 이루어졌는지를 분석하였다.

외국인 이주자의 주택 시장에 대한 객관적인 접근을 위해 사용한 데이터는 서울시 통계 자료²⁾와 경인지역 통계자료, 2015 인구 주택 총조사³⁾, 2016 외

국인 고용조사(2015년 시흥시 지역 포함), 2015 전국 사업체 조사 등을 중심으로 서울시에 체류하고 있는 외국인 이주자의 주택 시장에 대한 기초자료를 구성하였다. 통계자료는 가급적 확보할 수 있는 모든 기간의 자료와 더불어 가장 최신의 자료까지 포함할 수 있도록 하였다. 대체적으로 2000년대 초반부터 2016년 4분기까지의 자료로 구성하고자 하였으나 조사 항목에 따라 자료 생성 연도가 다양하여 2007-2016년 사이의 통계자료를 주로 활용하였다.

외국인 이주자 밀집지에 거주하고 있는 외국인과 내국인으로부터 얻은 간단한 인터뷰 자료를 2016년 1월부터 2017년 1월까지 16건 정도 확보하였다. 다만 해당 인터뷰는 관련 사항에 대한 상황 분석에 힌트를 제공받는 선으로 제한되었다. 내용의 보완을 위해서 서울시, 법무부 등과 같은 정부 기관의 대규모 설문조사 보고서의 원자료를 확보하여 외국인 이주자의 주택 시장의 실태를 재 분석하는 방식을 취하였다.

SPSS 22.0으로 분석한 원자료는 서울시에 체류하는 2010년 「지구, 지방화와 다문화 공간 분석」 중 전문직 외국인 설문 조사 원자료, 고용허가제와 방문취업제로 입국한 외국인들을 대상으로 조사한 법무부의 「2013년 체류 외국인 실태 조사」, 서울시에 거주하는 외국인들을 대상으로 조사한 2015년 「서울서베이 도시정책지표조사」로 서울대학교 IRB 심의 면제 승인을 통해 자료 사용 허가를 받았다.

초국가적 주택 시장의 소비자로서 외국인 이주자들의 실천을 확인하고자, 한국에 가장 많이 거주하고 있는 조선족의 출신지 연변조선족자치주 연길시에 2016년 8월 약 2주간 체류하면서, 연변대학 지리학과와 도움을 받아 관련 자료를 수집하고 인터뷰를 진행하였다. 또한 주정부 기관인 부동산 관리국과 주택 및 도시 농촌 건설국의 관계자를 방문하여 연길시의 주택 시장을 파악하였으며, 주택 판매처를 직접 방문하여 구매자의 성향과 선호 주택 형태에 대한 내용을 확인하였다.

연길시의 도시 계획안을 확인하기 위해, 2015년에 발행한 연변조선족자치주 통계연감(延边朝鲜族自治州统计年鉴)과 연길통계연감(延吉统计年鉴), 연길시의

2) 현재 외국인을 대상으로 하는 통계 자료는 주민등록인구로 포함하여 집계된 동 단위 거소 인구를 제외하고, 모두 '구'단위로 생산되어 있기 때문에 불가피하게 분석 단위를 '구'로 한정하였다.

3) 2015년 인구 총조사의 경우 전국 모든 가구를 직접 방문하지 않고, 주민등록 및 건축물대장 등을 이용하여 인구-가구-주택에 관한 자료를 생산하는 '등록센서스' 방식으로 집계된 첫 조사로, 기존 집계방식과 달라져 분석에 제한이 있으나 연구의 최신성을 반영하고자 부득이하게 선택하게 되었으며, 주택 부문의 일부 항목만 제한적으로 사용하였다.

도시 마스터 플랜인 「연길시 도시총체계획(延吉市城市总体规划) (2009-2030)」과 연변조선족자치주의 광역 개발 계획안인 「연길, 룡정, 도문 도시공간발전계획요강(延吉、龙井、图们城市空间发展规划纲要)(2006-2020)」 등에 대한 자료 수집도 함께 이루어졌다.

[표 1-1] 분석 데이터 구성과 분석 방법

분석 장	분석 자료명	주요 분석 내용	분석 방법
3장 외국인 주택 시장의 분류	<ul style="list-style-type: none"> 서울시, 경인지역 통계자료 2015 인구 주택 총조사 2016외국인고용조사(2015시흥시 지역) 2010 전국 사업체 조사 	외국인 인구의 체류비자, 국적, 성별, 연령 특성, 서울시 주택 분포 및 현황, 서울시 사업체 분포	요인분석을 통해 외국인 주택 시장의 특성 파악, 판별 분석으로 주택 시장 분류
4장 분화된 주택 시장의 형성	<ul style="list-style-type: none"> 2010년 「지구, 지방화와 다문화 공간 분석」 (전문직) 2013 「체류 외국인 실태 조사」 2015년 「서울서베이 도시정책지표조사」 (전문직) 	고용허가제, 방문취업제, 전문직 등으로 입국한 외국인들의 주거 경로에 대한 문항(원자료)	외국인 집단별 주택 시장의 차이를 밝히기 위한 통로 분석 시행
5장 분화된 주택 시장의 연결	<ul style="list-style-type: none"> 국토 교통부 부동산 실거래가 데이터 2015년 연변조선족자치주통계연감, 연길통계연감 延吉市城市总体规划 (2009-2030) 등 연길시 도시계획안 연길시 부동산 관리국 부동산 데이터 	송금 경제에 따른 조선족 집단의 집거지 특성 (영등포구-연길)	부동산 실거래가 데이터 분석을 바탕으로 외국인 주택 시장의 특성을 도출, 연길시 도시계획과 통계를 통해 이주자가 미친 영향 확인
6장 분화된 주택 시장의 변화	<ul style="list-style-type: none"> 영등포구의 「신길 재정비 촉진계획」, 용산구의 「한남지구 재정비 촉진계획」의 관련 자료 서울시 통계 자료 신문 자료 	외국인 밀집지역을 중심으로 재정비 사업이 미치는 영향	외국인 인구 이동, 주택 소비 지역의 변동 사항을 분석하여 외국인 주택 시장의 변화파악

도시 공간의 (재)개발과 이주자의 관계를 살펴보기 위하여 상위 도시계획안인 서울시의 「2025 서울시 도시, 주거환경정비기본계획」 등과 자치구 단위의 계획안으로 영등포구의 「신길 재정비 촉진계획」, 용산구의 「한남지구 재정비 촉진계획」의 관련 자료를 분석 내용에 포함하였다. 재정비 사업과 관련하여 조합원 내부 자료 일부와 관련 신문 기사, 인터뷰 등을 재구성하여 분석하였다.

제 2 장 이론적 논의

제 1 절 주거지 분리와 주거 선택의 제약

1) 주거지 분리와 주거 차별

주거지 분리(Residential segregation)는 연령, 사회경제적 지위, 그리고 인종, 민족 등에 의해 공간적으로 불균등하게 분포하게 되는 것(White, 1987)으로 대체적으로 흑인들과 백인 사이의 거주 분리 연구가 오랜 기간 동안 이어져 왔다. 예를 들어, 분리를 측정하는 상이 지수를 통해, 미국 대도시에서 거주하는 아프리카계 미국인들과 비히스패닉 백인 간의 분리 정도가 가장 심하며, 히스패닉이나 아시아계 이민자들의 경우 흑인들보다 백인과 덜 분리되었지만 분리 정도에서는 오랜 시간동안 큰 변동이 없는 것으로 나타났다(Iceland, 2009; Farrell and Lee, 2011).

주거지 분리는 주거지 결정 과정과 관련 있으며, 이는 개인의 사회경제적인 차이뿐만 아니라 주택 가격, 주택 시장에 대한 정보, 부동산과 주택 금융 제도에서의 차별, 특정 집단에 대한 사람들의 선호 혹은 불호 등과 관련된다(Zubrinisky Charles, 2001). 사회경제적인 차이와 다양한 주택 가격은 집단별로 분리된 주거지를 만들어 낸다(Clark, 1988).

예를 들어 높은 사회 경제적 지위를 가진 사람들은 주거지 분리를 경험할 가능성이 낮지만 이주자들은 백인들만큼 간단히 자신이 원하는 집을 구할 수 없기 때문에 주거지 선택에 제한을 받는다(Logan et al., 1996). 부동산과 주택 금융 제도 역시 이러한 주거지 분리에 영향을 미치는데(Massey and Denton, 1993; Yinger, 1995), 아프리카계 미국인들의 주택 구매를 연구한 Massey and Denton(1993)은 소득과 학력 등에 상관없이 아프리카계 집단에 대한 Steering(일정한 지역으로 주택 거래를 유도하는 행위)이 주택 구매의 가장 큰 장애물이었음을 지적한 바 있다.

주거지 분리를 바라보는 관점은 크게 두 가지로 나눌 수 있는데 공간적 동화 모델(Spatial assimilation model)(Gordon 1964; Massey and Mullen 1984)과 장소 계층화 모델(Place stratification model)(Logan and Molotch 1987; Farley and Allen, 1987)이다. 공간적 동화 모델은 인종/민족 사이의 사회-경제적 차이로 인하여 주거지 분리가 발생한다는 관점으로 교육, 소득, 직업 등의

차이로 인하여 흑인이나 히스패닉 인구가 유사한 주거 수준을 보이게 되는 것으로 해석한다. Massey and Fischer(1999)는 이러한 관점으로 소득 수준에 따라 인종/민족을 나누어 도심과 교외 지역에서 어떻게 분리되어 있는지 분석하였다. 그 결과, 소득이 올라갈수록 주거지 분리를 덜 경험하며 교외로 갈수록 이주자의 분리수준이 낮아지는 것을 알 수 있었다. 미국의 경우, 공간적 동화라는 것은 분리가 심한 도심에서 벗어나 교외로 이동한 이주자들에게 적용되는 개념이었다. 그러나 흑인에게는 예외적이었는데 Fischer(2008)가 도심, 교외, 도시-교외 등의 공간 단위로 흑-백의 분리 수준을 계산해본 결과, 도심과 비교하여 상대적으로 교외 지역의 분리 수준이 낮았을 뿐 흑인의 경우 모든 지역에서 백인과 분리되어 있음을 확인하였다.

이러한 흑인의 높은 분리 수준에 대해 공간적 동화 모델이 설명할 수 없다는 한계를 지적받게 되었고, 특정한 힘 있는 집단이 물리적, 사회적 거리를 유지하도록 공간을 조정한다는 장소 계층화 모델이 등장하게 되었다. 이 모델에서는 편견, 차별, 대출 환경, 주택 시장에서의 불리한 선택 등이 구조적인 요인인 것으로 가정한다. 일반적으로 주택 시장에서 제약 요인을 경험하게 되는 것은 인종적 서열과 상당한 관련성을 가지고 있다. 비히스패닉 백인은 전형적으로 상위 서열에 있는 것으로 간주되며 흑인은 가장 하위 계급인 것으로 본다(Iceland and Wilkes, 2006). 이 모델에 따르면 제도적, 역사적 편견, 차별 메커니즘으로 인하여 유사한 사회 경제적 배경을 가진 백인보다 흑인이나 히스패닉인들이 동일한 주거질을 누릴 확률이 낮다고 해석한다.

이처럼 주택 시장에서 외국인 이주자들이 경험할 가능성이 높은 차별적 행위 중에 하나는 인종적 조향(操向)(Racial steering)으로(Ondrich et al., 1999; Riach and Rich, 2002; Yinger, 1999), 유색 인종이 많은 서구권 국가에서 만연했던 현상이다. 인종적 조향은 부동산 중개업자들이 특정 민족이나 인종에 따라서 주거 정보를 제한적으로 제공하거나 백인 거주 지역으로 이동하지 못하도록 하는 차별적 방식의 중개행위를 일컫는 말이다. 주택 시장에서 조향 행위는 주택 수요에 대한 공간적 패턴을 왜곡시켜, 특정 민족의 고립화를 영속화시킨다. 미국에서는 1968년 Fair Housing Act를 통해 이러한 행위를 금지시키는 법안을 마련하였고 이에 따라 주(state)와 지방정부(local government) 단위의 조례까지도 수정되었다(Schwemm, 1992).

주거 차별과 관련하여 대표적인 조사, 연구는 1979년과 1989년에 실시한 미국의 주택 및 도시 개발부(HUD, U. S. Department of Housing and Urban

Development)의 Housing Market Practices Survey(HMPS)로서 40개 대도시 지역에서 실제로 조항 행위가 존재하는지 확인하기 위하여 한 쌍의 실험자들(Paired testers)을 활용한 실험에서 시작되었다. 이 실험은 소득, 직업, 가족 구성 등 모든 조건을 동일하게 가진 흑인과 백인이 주택 거래를 할 때, 어떠한 대우를 받게 되는지 비교하는 것이었다. 그 결과, 흑인 피실험자가 백인과 동일한 주거비용을 지불한다고 했음에도 불구하고, 백인 피실험자에게 제시했던 것보다 더 열악한 주거조건, 유색인종의 비율이 높은 지역으로 주거 정보를 제공받았다. Ahmed and Hammarstedt(2008)의 연구에서 조사된 스웨덴의 주거 차별 관련 연구에서도 유색인종일 경우, 소득, 주거이력, 가구 규모와 상관없이 임대인으로부터 거절당할 확률이 높다고 밝혔다.

따라서 주거지 분리는 자연스럽게 이주자가 경험하게 되는 주거 차별(Housing discrimination) 논의와 연결된다. 인종적 분리가 주거 차별에 미친 영향은 사회과학자들뿐만 아니라 정책자들에게도 주요한 관심사였다. 그 중에서도 주거 접근권의 차단은 ‘주거 차별’의 가장 큰 요인으로 꼽을 수 있다. 캐나다 내에서 발생하는 주거 차별을 연구한 Novac(2002)은 ‘주거 차별’을 역사적으로 차별을 받아왔던 집단에게 있어 주거와 관련한 불평등한 접근 혹은 사용을 넘어 주거권을 누릴 수 있는 것에 대해, 직, 간접적으로 더 나아가 체계적으로 심각한 해를 끼치는 처신, 관행, 정책 모두를 포함하는 개념으로 정의하고 있다.

주거 차별은 크게 2가지 형태로 세입자에 대한 편견, 적대적 감정 등의 표출이며, 다른 하나는 주거 정보의 접근을 제한하는 것이다. 예를 들어, 집주인이 임차인을 어떻게 대하는가도 포함되는데, 주택 개보수와 같은 서비스의 제공을 거절하거나 임차인을 괴롭히는 것이 해당된다. 주거 선택을 하지 못하도록 다른 임대인보다 높은 가격을 부르거나 지나치게 주관적인 기준으로 판단하여 임대인을 고르는 것, 특히 인종이나 성별에 따라 차등 대우하는 것도 주거 차별에 해당한다.

인종, 민족은 밀집지 형성과 연결된 주거 차별을 야기하는 가장 큰 요인으로 꼽힌다(Tomlins, Johnson and Owen, 2002). 어떤 민족, 인종에 속해있느냐는 주거지를 찾는 과정에서 어떤 공동체의 도움을 받을 수 있는지와 같은 사회적 네트워크의 문제와 결부되어 차별의 노출 정도와 방식에 영향을 준다(Teixeira, 2008). 거주 지역에 따라 사회에서 얻는 기회가 달라지므로 주택 시장 내에서의 차별은 교육, 취업, 신분 상승의 가능성, 안전한 주거환경에서 배제로 이어진다. 이로 인해 그들은 주택 시장에서 불안정한 위치에서 벗어날 수 없거나,

가령 집 한 채를 장만한다 하더라도 가치 상승에 따른 이득을 볼 수 있는 주택이 아닐 확률이 높다. 무엇보다 차별에 의해 형성된 밀집지일수록, 고용기화나 지역의 공공 서비스의 접근이 심각하게 제한된다.

Arvanitidis and Skouras(2008)의 연구에서도 그리스 Volos와 같은 중소도시에서도 대도시와 마찬가지로, 이주자가 도심 내의 저가, 저질, 오래된 주거지의 선택은 문화적, 경제적인 동질성에 기인한 것이라기보다 배제와 접근 제한이라는 기제가 작용하는 것으로 해석하고 있다.

미국의 경우, 외국인 이주자를 다수 둔 지역의 주택 평가가 가치 절하된다거나(Saiz and Wachter 2011) 이주자가 일정 수준 이상 이웃으로 들어오게 되면 백인들의 이동률이 증가하게 된다는 연구결과들이 존재한다(Charles, 2000; 2003). 즉, 주거 차별이라는 것은 정보의 부족에 기인한 것이 아니라 오히려 집주인의 인종차별적 태도가 더 큰 영향을 미칠 수 있는 것이다. Ross and Turner(2005)의 연구에서도 미국 주요 대도시에서 히스패닉과 아프리카 국가 출신에 대한 주거 장벽이 상당히 높게 형성되어 있다는 점이 드러났다. Teixeira(2011)는 이주자 스스로가 집주인이 이미 자신을 차별적으로 대우할 것이라고 예상하고 있으며, 임대 주택 시장에서 출신국, 이주자의 신분과 인종, 민족 등에 따라 집주인의 태도가 달라진다고 생각하고 있었다.

이주자 밀집지에 대한 기존의 연구들은 앞서 살펴본 주택 시장에서의 차별이 이주자 밀집지에 영향을 미친다는 의견이 우세한 가운데, 밀집지로의 주거지 결정이 전적으로 자율적인 선택이라는 연구 결과도 생각해볼 필요가 있다. ‘자율 선택에 의한 주거지 만족 추구’라는 관점에서 이주자 밀집지는 이주자에 대한 거부 반응이 존재하는 지역보다 이주자를 선호하거나 반감이 덜 한 지역에 존재하며, 이주자가 해당 주택 시장의 진입이 용이하다는 것과 관련이 있다(Dill et al., 2015).

이는 ‘차별에 의한 밀집’이 사회적 배제나 고립으로 인해 주거지에 대한 만족도를 낮추는 것으로 보는 것과는 조금 다른 접근 방식이다. 비슷한 감정과 신념, 문화 등을 공유하고 싶어 하는 사람들의 의지에 따라 ‘자발적으로 분리’되는 것이다. Lewis(2005)는 런던 지역의 인종 분리를 설명하면서 흑인이라는 인종적 유사성에 영향을 받아 캐리비언계 이주자의 인근에 아프리카 이주자들이 정착하는 것을 자발적 현상이라고 해석하였다.

또한 네덜란드를 연구 지역으로 분석한 Vervoort et al.(2011)는 이주자가 내국인으로부터 조언과 지원을 받을 기회가 늘어날수록 이주자 밀집지가 감소

한다는 결과를 내놓아 슬럼화될 수 있는 밀집지가 긍정적인 방향으로 개선될 수 있는 새로운 가능성을 엿볼 수 있다. 즉, 이주자에게 적절한 주거 정보, 보조비용 등의 제공뿐만 아니라 해당 지역에 거주하는 내국인이 외국인의 적응과 정착을 적극적으로 배려할 때, 밀집지의 형성 가능성이 낮아질 수 있다는 연구는 이주자의 사회 통합이 주거 문제에 시작되어야 함을 시사하는 부분이다.

2) 외국인의 주거지 선택의 제약 요인

외국인 밀집지 연구에서 많이 다루어져 왔던 주제는 '자가 소유(Homeownership)'에 관련된 것이다. 자가 소유는 사회적, 경제적 안녕에 중심적인 요소이다(Rosenbaum, 1996). 자가 소유를 통해 개인적인 안정과 만족을 충족할 수 있고, 좋은 이웃과의 교류, 무엇보다 부의 축적이 가능하게 된다(Rohe, McCarthy, and Van Zandt, 2002). 이주자와 내국인 간의 자가 소유의 차이는 삶에서 누릴 수 있는 모든 기회의 불평등과 연결된다(Alba and Logan, 1992). 주거 계급에서의 상위로 오를 수 있는 지위 성취로 해석될 수 있으며(Clark et al., 2003), 이주국에서의 안정과 애착과도 관련되어 있다고 볼 수 있다(Constant et al., 2009).

몇몇 국가를 대상으로 실시된 내국인과 외국인 사이의 자가 소유의 차이의 연구 결과들은 이주자의 사회 통합과 관련하여 많은 정책자들의 관심 영역이었다(Sinning, 2010; DeSilva and Elmelech, 2012; Zorlu et al., 2014). 예를 들어, 미국이나 캐나다의 경우, 이주자의 체류 기간이 자가 소유에 가장 큰 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 초기 이주자들은 열악한 주거지를 마다하지 않은 경우가 종종 있지만 평균 20년을 넘으면 내국인 수준만큼 자가 소유율이 높아지는 것으로 확인되었다(Painter and Yu, 2010; Kim and Boyd, 2009). 물론 모든 이주자가 같은 결과를 얻는 것은 아니며 최근 이주자, 특히 아프리카계 흑인 이주자들의 자가 소유는 체류 기간과 상관없이 매우 느린 속도로 이루어진다(Haan, 2007).

주택 소유와 관련하여 Edward Royce(2009)가 저술한 '*Poverty and Power*'에서 알 수 있는 사실은 다음과 같다. 흑인 및 라틴계 가구는 상대적으로 주택 소유에 투자를 덜하고, 다른 조건이 비슷한 백인 가구에 비해 주택 구입을 위해 계약금을 지원해줄 친인척들이 별로 없을 가능성이 많다. 금전적 제약 외에도 유색 인종은 주택 시장에서 차별의 장벽을 경험하며, 자기가 원하는 곳에 자유롭게 정착하지 못한다. 자가 소유와 관련하여 그들이 경험하는 한 가지 큰

장애물은 백인 공동체에서 주민들이 표출하는 저항과 적대감이다. 백인 주택 소유자들은 사회적 소수자들이 자기 동네로 이사 오지 못하도록 막는 다양한 전략을 사용한다. 유색 인종이 들어 왔다가 나갈 경우, 다시 유색 인종으로 채워지지 못하도록 아는 사람의 소개와 입소문으로만 주거 정보를 나눈다. 심지어 지역 내 정치적 영향력을 이용해서 주거지 분리에 대한 위협을 차단한다.

인종, 민족 계층적인 특성을 반영하는 주택 점유형태는 대다수의 이주국에 나타나는 주된 특성이다. 2006년의 조사에서 비-히스패닉 백인들은 아시아계(60%), 남미계(50%), 아프리카계(48%) 이주자들보다 월등히 자가 소유의 비율(70%)이 높았다(Callis and Cavanaugh, 2007). 남미계, 아프리카계 이주자들의 낮은 자가 소유율은 열악한 주거환경과 연결되어 있다. 사회적, 경제적 불평등 그 자체는 형성 과정에서부터 주거 불평등을 야기하고, 주택을 통한 자본 축적을 제한한다. Oliver and Shapiro(1995)가 지적한대로, 자가 소유에 대한 지속적인 장벽 경험은 부의 형성에 걸림돌로 작용하여, 주택 구매 시도를 포기하도록 만든다.

정부 정책과 ‘문지기(gatekeepers)’로서의 부동산 관계자들, 대부업체, 보험업체 등은 이주자들에게 있어 주거지와 관련 시설들의 접근성을 제한하는 제도적인 장벽들이다(Teixeira, 1995). 예를 들어 부동산 개발업자들도 주택 소유자들과 함께 이주자들이 새 개발지에 접근할 수 없도록 방조한다. 이러한 과정에서 주택 소유자들은 자신들의 이웃을 선택하고 주거 환경과 거래 가격에 방해되는 요소들을 제거한다.

주거의 생산, 점유, 이용의 과정은 국가에 의해서 영향 받을 수 있다. Teixeira(1995)가 지적하듯이, 경제, 사회의 모든 부분이 국가에 의해 영향을 받지만 특히 주거 부문에 있어 그 영향력이 극대화된다. 정부는 토지 사용의 규제하고 특정 형태의 주거를 공급 혹은 제한할 수 있다. Davis(2006)는 백인들의 주거지에 흑인이나 소수민족 집단의 접근을 제한하는 정책들이 ‘법’에 의한 배제이자 주택의 가치를 국가가 규정함으로서 사회적 울타리-예를 들어 흑인 집단에 대한 백인들의 벽(White wall)-를 치는 방식이라고 비판하였다.

이와 같이 ‘집을 갖는다는 꿈’은 이주자의 체류 상황과 상관없이 다양한 구조적인 문제에 직면하게 된다. 예를 들어, ‘신용’을 바탕으로 이루어지는 주택 담보와 관련된 금융 시스템의 접근성은 전형적으로 시민권을 가졌는지의 여부와 결부되어 있다. 예를 들어, 귀화한, 장기체류를 합법적으로 인정받은 이주자는 보다 용이한 금융 접근권을 바탕으로 자가 소유를 성취할 가능성이 높다.

Kochhar(2004)의 연구에서 시민권을 가진 61%의 히스패닉 이주자들이 자가 소유를 했던 반면, 시민권이 없던 히스패닉 이주자들의 자가 소유는 33%에 불과하다는 것을 밝혀내었다. 설령, 합법적인 체류 비자를 가진 이주자라고 할지라도, 금융 기관의 제도권을 자유롭게 이용하는 것은 매우 제한적이기 때문에 비합법 체류자에게는 더욱 넘기 어려운 장애물이 된다(Lee, Tornatzky, and Torres, 2004).

‘금융 소외(Financial exclusion)’라는 용어는 1980년 이후 금융기관의 수익성이 강화되면서 수익이 발생할 것으로 기대되지 않는 계층에 대한 금융소외 문제가 대두되고, 이에 대한 문제 제기를 주도한 Leyshon and Thrift(1993)에 의해 시작된 것으로 자신이 속한 사회에서 정상적인 사회생활을 영위할 수 있도록 해주는 제도권 금융기관의 금융서비스 및 금융상품에 접근할 수 없거나 이용할 수 없는 것을 의미한다. 넓게는 금융 기관의 이용과 관련된 지리적·신체적 배제, 비용 관련 배제 등을 포함하며, 일반적으로 ‘금융소외’는 저신용이나 저소득층의 금융기관 및 금융서비스 이용 제한-주로 저소득층의 금융기관 이용의 어려움, 저신용 계층의 대출상품의 접근의 어려움 등-을 뜻한다(Leyshon and Thrift, 1997).

금융 소외가 발생하는 원인으로 Leyshon and Thrift(1997)은 위험(risk)이 측정되는 방식에 따라 달라지는 금융 서비스의 접근가능성 때문이라고 말한다. 대출금의 상환 기간, 대출 목적, 대출자의 신용(credit-worthiness)으로 분류되는 위험 측정 요인은 사실상 대출자의 경제 능력과 금융 시스템에 대한 접근성 사이에 강한 연관성이 있음을 보여주는 것들이다. 금융 접근성이라는 것은 그 ‘특권’에 얼마나 지불할 수 있느냐에 따라 결정된다. Dymski(2005)는 금융 소외를 조금 다른 식으로 접근하기도 한다. 그는 서브 프라임 시기에 대출 받은 유색인종들이 백인들보다 더 많은 이자와 불리한 조건을 수용하는 것을 보고, ‘금융 소외라는 것은 신용 부재의 상태라기보다는 불평등한 대출 조건 이외에는 선택지가 없는 자들에게 나타난다’고 지적하였다.

이러한 금융소외는 주거지 결정과 직결되어, 이주자 주택 시장의 사회-공간적 격리를 야기한다. 2008년 금융위기 이후, 스페인으로 이주한 외국인들은 매달 납입해야 하는 대출금을 지불할 수 없는 비율이 12.5%로 급격하게 증가하였는데, 이 수치는 똑같은 상황의 내국인의 비율이 1.6%였다는 점과 대비된다. 이로 인해 이주자의 주거 격리가 가속화되었고, 양질의 주거지 접근성이 낮아지는 결과로 이어졌다. 이렇게 형성된 이주자 밀집지는 도시 주택시장에 영향을

주어, 해당지역의 내국인의 이탈을 야기하고 주거 어메니티의 평가를 나쁘게 만들어 '주택 가격 하락'이라는 결과를 낳았다(Saiz and Wachter, 2011; Accetturo et al., 2012). Diaz-Serrano and Raya(2014)의 연구에서도 마찬가지로 이주자들이 대출 시장에 있어서 현격한 차별을 받는다는 점을 스페인의 상황을 통해 밝혀내었다. 대출심사자들은 이주자들에게 매우 제한적인 정보만을 제공하였고, 이주자들을 신용불량자 취급하는 경향이 강하게 나타났다.

미국의 경우, 저소득층의 주거 및 금융 안정성을 법적으로 보장하기 위해 Community Reinvestment Act, Home Ownership Equity Protection Act, Home Mortgage Disclosure Act 등을 제정하였지만 여전히 금융 소외 계층에 대한 차별이 존재하는 것으로 나타났다(Wyly and Holloway, 2002; Apgar and Duda 2003). 뿐만 아니라 이주자 밀집지에는 은행 지점을 개설하지 않거나 제공되는 상품을 제한함으로써 물리적인 접근권마저 차단하는 경우도 빈번하다. Joassart-Marcelli and Stephens(2010)는 보스턴 지역의 도미니카인, 살바도르인, 아이티인 밀집지에 금융 서비스를 받을 수 있는 기관이 전무함을 지적하고, 이러한 불균형을 극복할 수 있는 장소-기반적인 금융 정책을 마련해야 한다고 주장하였다.

이와 같이 초국가적 이주를 발생시키는 원인이자 이주자들의 초국가적 삶을 결정하는 '돈'은 국내의 경제 작동 논리에 따라 금융 거래 방식, 금융 행위자들과 제도 등의 '금융화(financialisation)'와 맞물려(Epstein, 2005), 주변부에 위치하는 이주자들의 경제 경관에 새로운 그림을 그려낸다. 중요한 것은 소외 계층으로서 외국인 이주자들이 경험하는 금융소외라는 것이 다차원적이고 중첩되어 있는 요인들에 의해서 서로 다른 형태로 나타나게 된다는 점이다(Datta, 2007; 2012). 이주국의 금융제도, 관련 정책이 이주자의 권리를 결정하는 핵심적인 요인이기 때문에 해당 국가가 금융생활에 있어 이주자를 얼마나, 어떤 방식으로 포용하는지에 따라 광범위한 사회경제적 통합이 가능할지 가늠할 수 있는 지표가 될 수 있다.

만약 이주자들이 자신의 본국뿐만 아니라 이주국, 그 이상의 공간에서 금융 자산과 이용 가능성을 허락 받는다면, 그들의 일상 리듬과 행위들은 다차원적인 법과 제도에 의해 지배되고 형성될 것이다(Levitt and Glick-Schiller, 2004). 따라서 그들이 가지고 있는 특별한 금융 정보, 다른 장소에서 경험한 금융 관습, 초국가적인 금융 의무 등이 한데 뒤섞이게 되면 기존에는 볼 수 없었던 완전히 다른 금융 경관을 보게 될 것이다(Datta, 2012). 예를 들어, 공식 경로로

자금을 확보하기 어려운 한국인 이주자가 전통적인 방식의 ‘계’를 통해 필요 자본을 얻게 되는 사례가 미국에서 발견되는 것은 이러한 속성 때문일 것이다 (Light and Pham, 1998).

기존 연구 분석을 통해 주택 시장에서 이주자는 현재까지 차별에 노출되어 있으며, 집주인과의 개인적 관계에서 뿐만 아니라 부동산 중개, 금융 서비스, 주택 정책 등 주택 시장 전 영역에서 일상적 차별이 이루어지고 있음을 알 수 있었다. 일반적으로 외국인들의 주거지 진입이 임대료 상승을 야기하며, 주거 환경을 열악하게 만드는 요인이라고 지목한다(Ley and Tutchener 2001; Gonzalez and Ortega, 2013). 하지만 이주자의 증가와 임대료 상승이 맞물리는 것처럼 보이지만, 그 이면에는 이주자의 주거 개선에 무관심한 주택 소유자와 그들을 뒷받침하여 이득을 취하고자 하는 관련자들의 계산만이 있을 뿐이다. 무엇보다 '인종과 민족'이라는 특성이 주택 시장을 결정하는 선별 요인으로 작용함으로서 주거지 밀집이 이주자의 자발적인 선택이라기보다는 인위적인 유도의 결과임을 다시 한 번 확인할 수 있다.

제 2 절 송금 경제와 주택 시장의 변화

1) 송금 결정 요인과 송금 행위의 의미

1절에서 언급한 바와 같이, 이주자들은 금융 소외를 경험할 가능성이 높으며 주택 시장의 선택에 많은 제약을 받는다. 따라서 그들은 주택 투자 자본으로 송금을 활용하며, 이러한 초국가적 투자 행위로 인하여 본국의 주거 경관과 주택 시장의 작동양식에 변화가 발생하게 된다.

송금에 관한 연구는 일반적으로 크게 두 갈래로 나뉘어 진행되어 왔다. 하나는 송금의 결정 요인을 분석하는 것이고 다른 하나는 송금의 효과를 살피는 것이다. 송금의 결정 요인과 관련하여 환율이나 본국에서의 소득 수준, 실업률, 정치적 불안정성, 경제적 발전 등과의 관련성을 찾고자 하는 연구들이 다수였다 (Giuliano and Ruiz-Arranz, 2009; Higgins et al., 2004).

예를 들어, 푸에토리코인들이 도미니카인이나 멕시코인보다 본국에 송금을 덜 보내는 것으로 나타났는데, 그 이유로 푸에토리코의 경제 수준이 높고 사회 안전망이 다른 국가보다 잘 되어 있기 때문인 것으로 밝혀졌다. 즉, 본국과 이주국의 경제수준이 차이가 적을수록 송금액과 송금 보낼 가능성이 낮아진다는 점을 통해, 송금이 상당부분 경제 지표들과 연결되어 있다는 것을 알 수 있다 (Duany, 2010).

반면 송금의 거시 경제적 효과에 관한 연구들은 경제 성장과 개발, 금융 시장의 발전 등과 연관시켜 분석하였다(Higgins et al., 2004; Adams and Page, 2005; Mundaca, 2009). 이러한 연구들에서 도출된 결과는 송금이 다양한 변수에 영향을 미치며, 본국의 경제 발전에 상당한 효과를 가져왔다는 것으로 압축된다. 송금으로 인한 빈곤 완화 효과가 대표적인 경제적인 성취로 다루어지는데, Anyanwu and Erhijakpor (2010)는 송금이 10% 늘어날 때마다 아프리카의 빈곤율이 2.9%로 감소하는 것을 밝혀내었다.

비슷한 연구로 Baldé(2011)는 송금이 서사하라 아프리카 지역의 저축과 투자액에 상당한 영향을 미친다는 것을 확인하였다. 이러한 연구들을 통해 아프리카와 같은 저개발 국가로 유입되는 송금이 경제 수준을 향상시키는 요인으로 작용한다는 것을 알 수 있다. 거시 경제 수준에서 송금은 외화 자본으로 국가 경제에 영향을 미치며, 실제로 필리핀과 같은 나라는 국가 차원에서 이주를 장려하여 실업률을 낮추는 것과 동시에 적극적으로 송금을 국가 예산으로 활용하

기도 하였다(Rodriguez 1996; Eelens and Speckmann, 1990).

따라서 송금은 소비를 촉진함으로써 국가의 예산 제약을 완화하는 것으로 볼 수 있다(Lu and Treiman, 2006). 뿐만 아니라 송금을 통해 증가하는 소비는 국내 경제 활성화에 긍정적인 영향을 미친다. 이러한 관점에서 송금은 가구 단위가 시도할 수 있는 합리적인 경제 전략일 뿐만 아니라(Massey and Parrado, 1994) 단기적인 국가 경제 전략으로 이해할 수 있다.

송금은 가계 경제의 중요한 요소(Bendixen and Onge 2005; Semyonov and Gorodzeisky 2005; Seddon 2004)로 국제 이주한 도미니카인의 송금은 한 가구 전체소득의 40%를 차지하는 것으로 나타났다. 다른 소득보다 송금은 한 가구의 삶의 질을 향상시키며, 교육, 의료, 자본 축적에 상당한 영향을 미친다(Orozco et al. 2005; Cohen 2005). 다수의 사례에서 살펴보면, 송금은 기본적인 생활의 충족을 위해 소비되는 경우가 많다. 예를 들어 Orozco et al.(2005)에 따르면 전 세계에서 라틴 아메리카로 들어오는 송금의 80%는 음식을 사고, 집을 짓는 부분에 소요된다. 마찬가지로 Cohen et al.(2005)의 연구에서도 멕시코의 Oaxaca 지역에 유입되는 송금의 90%가 일상적인 생활을 위해 소비된다고 주장하였다.

Vertovec(2004)은 송금이 이주자와 본국 사이의 상호작용을 가장 잘 보여주는 매개체로, 송금을 통해 본국에 남아 있는 가족들은 보다 나은 삶의 질을 누릴 수 있게 된다고 보았다. 그럼에도 불구하고 가계 소비로 인하여 생산적인 목적이나 경제 발전에 크게 영향을 미치지 못한다고 보는 의견도 제기된다(Koc and Onan 2004; Durand et al. 1996). 일부 학자들은 송금이 사치품, 화려한 잔치, 대형 주택 등에 지출되면서 실질적인 가계 발전에 기여하지 못한다고 주장한다.

그러나 Vertovec(2004)이 언급한 것처럼 이러한 관점은 매우 단순한 접근이라고 볼 수 있다. 그 이유로 첫째, 송금에 대한 비생산적인 측면의 강조는 소비적인 송금(consumptive remittances), 생산적인 송금(productive remittances)으로 이분화 하여 송금이 발생하는 사회-문화적인 맥락을 무시하였기 때문이다. 둘째, 송금은 본국의 가족과의 관계 유지에 투자하는 연속적인 과정의 일부로 보아야 한다. 송금은 다른 투자에 선행하거나 뒤따르기도 하기 때문이다.

따라서 체면을 위해 소비되는 것으로 한정지어 설명하거나 송금의 방향이 본국으로만 이동한다고 생각하는 것은 송금이 가지는 의미의 한 측면만을 보는 것과 같다. 예를 들어 전문직, 중산층의 이주자들은 교육, 정착, 투자 등의 전방

위적인 소비를 하는 경우가 많은데, 이들의 송금은 본국으로부터 오기도 하고, 그 역의 경우도 빈번하다(Singh et al. 2010). 한국의 경우, 자녀의 교육 이주를 위해 본국에 남아 '송금'을 보낸 일명 기러기 아빠들의 등장이 그러한 예라고 할 수 있다. 박경환, 백일순(2012)은 역송금이 야기한 사회·공간적 결과에 대해 사회·경제적 위험 회피와 사회적, 문화적 자본 축적을 통해 동아시아의 유교적, 가족중심주의적 이데올로기와 가족의 안정적인 물질 토대를 마련한 것이라고 해석한다.

한편 금융 자본으로서 송금은 민족, 인종적 특성이 아닌 금융 소외계층으로서 이주자의 금융 접근성에 대한 대처 방식과 관련되어 있다. Osili(2007)은 이주자들의 낮은 자가 소유율을 계좌보유 등과 같은 금융 자산의 부족과 연결하여 분석하였다. 2008년 Osili and Paulson은 금융과 이주자 간의 상관관계에 관한 추가 연구 결과를 내면서 금융 시스템이 잘 발달된 국가에서 이주해 온 이주자일수록 공식 금융시장 참여에 적극적이라는 것을 밝혀내었다. Chatterjee (2009)은 주식, 뮤추얼 펀드와 같은 금융 자산의 접근성에 있어 이주자가 열악한 위치에 있다는 것을 확인하였다. 그 이유로 금융 자산의 경기 변동에 느긋하게 대응할만한 여유가 이주자에게 없기 때문이라고 보았다.

이처럼 이주자의 소득과 송금과 관련하여 미래 자본으로 사용할 수 있는 가용 자본의 축적은 출신 국가와 민족 배경이 아니라 소비 자본으로 활용할 수 있는 금융 접근성과 관련이 있다는 것을 보여준다. 즉, 송금 시스템을 포함한 금융 접근성이 낮은 이주자들은 자연스럽게 비공식 금융 시장에 의존하는 결과를 낳았고 송금 빈도, 액수 등과 같은 결정에도 영향을 받았다. 예를 들어, Al-Awad and Elhiraika(2003)의 연구에서 파키스탄인과 인도인의 낮은 소득에 불구하고 다른 아랍 국가들에 비해 높은 저축률을 보이고 있어 민족적 특성이 아니라 자본 축적 전략의 차이가 송금 행위에 영향을 미치는 것을 확인하였다.

2) 송금과 주거 경관의 변화

본국의 주택 구매나 개, 보수에 투자하는 것은 이주자들에게서 나타나는 흔한 현상으로 송금이 주택 투자를 위한 자본으로 활용된다(Riccio 2008; De Haas 2005; Sander 2003). 예를 들어, 암스테르담에 체류하는 가나 이주자들의 16%가 주택 구매를 위해 소득의 전부를 송금하는 것으로 나타났다(Kabki et al. 2004). 미국으로 이주한 나이지리아인들의 경우, 소득이 10%씩 증가할

때 마다, 주택에 투자할 가능성이 3%씩 증가하는 것으로 분석되었다(Osili, 2007).

송금이 이주자 본국의 빈곤 완화 등과 같은 개인적인 경제적 안정뿐만 아니라 주택 건설 등과 같은 방식으로 해당 국가의 발전에 기여하는 것이다. Mottaleb et al.(2016)은 방글라데시로 들어오는 송금이 주택 시장에 영향을 미쳐, 가격이 폭등한 사실을 주택 가격 분석을 통해 증명하였다. 송금이 가구 단위에 직접적으로 들어와 생활을 개선할 뿐만 아니라 주택 시장의 자본으로 유입되어 방글라데시 주요 도시의 주택 가격 상승을 부추긴 것으로 나타났다.

이와 같이 이주자들이 본국의 주택 투자에 적극적인 이유는 자가 소유를 위해 취할 수 있는 이주국에서 담보 대출의 기회가 매우 제한적이기 때문이다(Asiedu and Arku 2009; Smith and Mazzucato 2009; Obeng-Odoom 2010). 뿐만 아니라 주택에 대한 정부의 개입이 제한적으로 이루어지면서 제도적, 구조적인 문제로 인해 주택 구매가 어렵게 된다(Diko and Tipple 1992; Konadu-Agyemang 2001; Arku 2006).

예를 들어, 가나 이주자들은 가나에서 주택을 구매할 때 공식적인 경로로 대출을 받는 것이 어려우며, 따라서 이주자를 통해 받은 송금이 주택 구매에 가장 중요한 자본이 된다. 잘 발달되지 못한 금융 시스템은 충분한 금융 자본을 제공할 여력을 마련하지 못 하게 되는 배경이 되어, 자가 소유와 같은 자본 축적을 제한하는 결과로 이어진다(Smith and Mazzucato 2009; Obeng-Odoom 2010). 저개발 국가들의 금융시스템의 불안정성으로 인하여 송금액이 예금되기 보다는 주택 보수 및 건설 등과 같은 부동산 시장으로 갈 확률이 높은 것으로 나타났다(Bendixen and Onge, 2005).

케냐, 콜롬비아, 엘살바도르 등과 아프리카 및 중남미 지역의 저개발 국가들의 주택 건설에 영향을 미치는 요인에 있어 국외 이주자가 보내는 송금의 효과가 상당한 것으로 나타났다. 송금이 건설 경기를 자극하여 일자리 창출과 소득 향상에 영향을 줄 뿐만 아니라 이를 장려하기 위한 정부의 주택 금융 및 부동산 정책까지 변화하도록 유도하기도 한다. 또한 전통적인 주택 양식과 토지 사용 방식에 있어 현대화를 이끌어 개인의 자산 축적을 이루고 전체적인 주거 환경을 바꾸는데 기여하는 것으로 나타났다(McBride, 2007; Kopp, 2009; Kagochi and Kianbigi, 2012).

이처럼 개발도상국의 정부는 주택 공급을 원활하게 시행하지 못 할 가능성이 높고, 이로 인해 소비할 수 있는 양질의 주택이-특히 도시 지역에-충분치 않

게 되었다. 그러나 도시 지역으로 유입되는 인구는 증가하고, 급격하게 진행된 도시화로 인한 주택 수요는 확대되고 있다. 따라서 공급이 제한된 상황에서 주택 구매할 기회가 축소되면서 이를 돌파하기 위한 방편으로 이주자의 송금을 적극적으로 활용하게 된 것으로 볼 수 있다(Kuuire et al. 2016).

송금을 통해 본국의 주택 경관의 변화를 살핀 연구들 중에서 Klaufus(2010)의 연구는 흥미로운 현상을 포착하였다는 점에서 큰 의의를 가진다. 그가 조사한 중앙 아메리카 지역은 급격한 교외화와 도시화를 동시에 경험하면서 통제되지 않은 도시 성장이 발생하게 되었고, 새롭게 등장한 중산층을 위한 비공식적인 주택 공급과 맞물려 도시체계를 교란시키는 결과를 낳게 되었다.

특히 해외에서 보내온 송금을 통해 주택 투자가 가능해진 집단들이 교외 지역으로 이동하면서 새로운 도시 경관을 만들어냈다. 개인 소유의 상, 수도관을 설치하면서 지하수위를 낮추고, 고(高)지대의 사막화와 저지대의 홍수를 발생시키는 결과를 야기하였다. 정치적 통제가 부족했던 지방 정부는 이를 재제한다고 보다는 방조하면서 문제를 더욱 악화시켰으며, 민간 건설업자들과 결탁하여 도시 스프롤을 야기하였다.

또 다른 연구로 에콰도르 농촌 지역에서 세워진 주택(remittance houses)은 이주자의 송금을 자본 삼아 지은 것으로 그 외양에 있어서 주변 농촌 건물들과 조화롭지 못한 방식으로 외부 양식이나 재료 등을 이용해서 웅장하고 화려하게 만드는 것이 유행처럼 번진 현상을 주목하였다. 이렇게 지어진 집은 주거용보다 별장, 세컨드 하우스 등으로 사용되면서, 농촌 경관을 일방적으로 관상용으로 소비하게 되고, 농촌 공동체와 단절되는 결과로 이어졌다. 이처럼 송금으로 지어진 집은 고급화된 표준 주택으로서 일종의 부의 상징이 되었으나, 그렇지 않은 농촌 거주자들에게는 위협과 불편한 조형물로 인식되었다(Codesal, 2014).

송금으로 인한 주택 투자의 증가는 단순히 주택 건설을 의미하는 것이 아니라 해외 이주자들의 이주국에서의 주거 문화를 반영하는 형태로 변형된다. 저개발국의 전통적인 주택 양식이 서구 양식의 도입으로 인해 절충되거나 좀 더 서구의 것과 유사하게 만드는 형태가 나타나는 것이다. 송금 경제를 통한 주택 건설이 이주자의 성공으로 이해되면서, 서구화된 주택 양식을 경쟁적으로 들여올 뿐만 아니라 규모에 있어서도 기존보다 큰 주택을 짓게 되는 경향으로 이어진다. 또한 본인이 살지 않더라도 화려하고 큰 주택을 짓기도 하고, 도시로 이동하여 주택을 통한 경제적 신분 상승을 감행한다(김경학 외, 2007).

이처럼 본국에 지어진 주택은 이주자의 정체성, 소속감, 의무 등과 맞물려

중요한 의미를 가지게 된다. 파키스탄의 농촌 Gujrat 지역을 예시로 든 Erdal(2012)은 송금으로 지어진 이주자들의 집을 관계적인 장소로 이해해야 하며 특히 초국가적 사회 공간이라는 맥락으로 바라보아야 한다고 주장한다. 이는 가족 부양과 같은 이타심 혹은 자기만족 등의 사회적 관계, 심리적인 요인 등에 영향을 받아 이주 노동자가 송금을 보내는 동기와 결부시켜 생각해볼 수 있다 (Agarwal and Horowitz, 2002; Ilahi and Jafarey, 1999).

Erdal의 연구 결과에 따르면 첫째, 송금 경제 관점에서 이주자가 가지는 공간적 거리감은 이주자의 집이 상상되고 의미를 부여받는 방식과 연결되어 있다. 둘째, 다양한 차원의 로컬리티는 서로 다른 장소에 배태되어 있는 행위자들의 주택에 대한 관념, 소속감 등에 영향을 미친다. 이처럼 이주자의 집은 잠재적인 안전망으로 새로운 곳에 적응해야 하는 이주자에게 의지할 수 있는 상징적인 거처인 동시에 소속감을 느끼게 하는 장소이다. 따라서 이주자가 송금을 통해 본국에 주택을 건설 혹은 개선하는 행위는 자신의 정체성을 확인하고, 유지하는 행위로 볼 수 있다.

송금을 통한 초국가적 주택 투자(Transnational housing investment)와 관련된 연구들은 이주자가 생각하는 주택의 상징적, 실용적 중요성과 관련하여 진행되어 왔다. Aguilar(2009)는 이주자와 가족 사이에 연결되어 있는 끈의 변형으로 인해 초국가적 주택은 그들의 연결을 지속시켜주는 장치로 활용된다고 보았다. 더 나아가 주택은 그들이 속해 있던 공동체 내에서 이주자의 존재를 상징화시킨다(Dalakoglou, 2010).

그러나 실용적인 중요성과 초국가적 주택 투자의 효용 측면에서는 이러한 투자를 정당화하는 것에 초점을 맞춘다(Obeng-Odoom, 2010; Erdal, 2012; Boccagni, 2014). 즉, 본국에 투자하는 이주자의 관점에서 초국가적 주택 투자를 분석함으로써 이러한 투자가 이주자 개인뿐만 아니라 가구, 공동체 수준을 아우르는 행위로 간주될 뿐만 아니라 이주자 디아스포라와 초국가적 공동체에 의해 야기되는 송금이 중요한 도시 공간 개발 전략 중의 하나로 의미를 부여받는다(Gundel 2002; Nyberg-Sorensen et al., 2002; Piper 2009).

가나에 자신의 집을 지을 계획이 있는 이주자들이 동시에 캐나다에도 집을 가지고 있다는 사실을 밝힌 Kuuire et al.(2016)의 연구는 초국가주의-통합의 연결고리에 대한 해석을 새롭게 조명한 것으로 평가받는다. 기존의 논의가 이주자의 초국가적 행위가 활발할수록 이주국에서의 통합이 어렵다는 것 (Obeng-Odoom, 2010 ; Smith and Mazzucato, 2009)으로 결론지었다면, 이

연구는 초국가적 주택 투자 행위와 소비가 이주국의 적응에 부정적인 영향을 미치지 않는 것으로 본다.

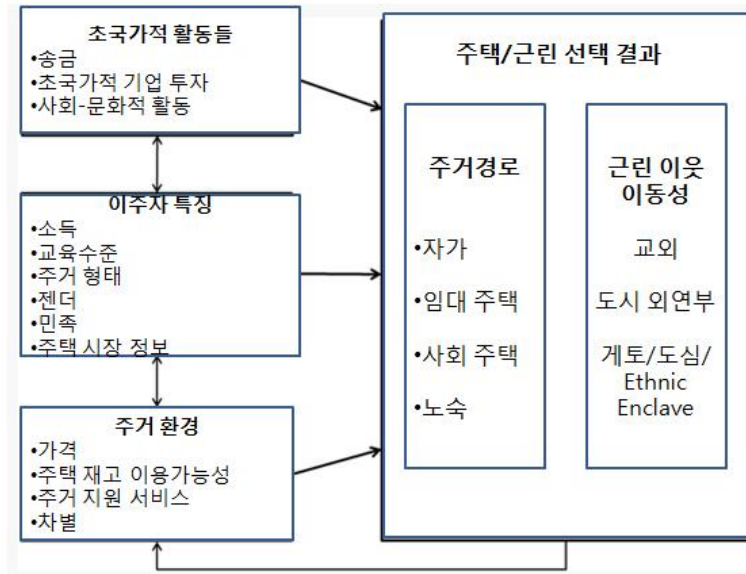
예를 들어, 네덜란드, 영국, 호주로 이주한 가나인들은 본국에 주택 마련을 성취한 후에 이주국에서의 주거 마련을 시작한다는 연구들이 다수였다(Diko and Tipple, 1992; Mazzucato, 2008; Obeng-Odoom, 2010; Smith and Mazzucato, 2009). 이러한 연구들에서 초국가적 주택 시장 참여와 주택 소비 행위가 분절되어 진행되는 것처럼 다루지만, Kuuire et al.(2016)의 연구는 그와는 다른 결론을 내리며, 캐나다의 사례를 통해 이주자에 대한 정착, 적응 프로그램이 포용적인 태도를 보일수록, 초국가적인 실천들과 사회통합은 동시적인 형태로 진행될 수 있음을 보여주었다.

비슷한 연구 결과로 Portes(2003)는 상당한 자본 투자가 필요한 주택 구매와 같은 초국가적 행위는 경제적으로 안정적인 이주자에게 발생한다고 주장하였다. 이러한 이주자들은 커다란 사회적 네트워크에 속해 있을 가능성이 높으며 통합에 긍정적인 입장을 취한다고 보았다(Carling and Pettersen, 2014). Snel et al. (2006) 역시 초국가적인 참여가 통합을 저해하지 않으며, 초국가적인 활동을 통해 본국과 이주국의 사회적 네트워크를 유지하는 것이 이주자로 인하여 발생하는 갈등 비용을 줄이는 것으로 보았다.

송금은 본국의 주거 경관을 완전히 다른 방식으로 바꾸어 놓으며, 그것을 소비하는 가족, 친지들의 주거 경험, 경로까지 변형시킨다. 뿐만 아니라 본국에 남겨져 있는 가족뿐만 아니라 송금을 제외하고 남은 돈으로 이주국의 주택을 선택해야 하는 이주자는 본국에서와는 다른 형태로 주거 경로를 경험하게 된다. 예를 들어, Teixeira (2006)는 이주자의 경제적 약점은 주거 경험에 결정적인 요인이라고 지적하면서 캐나다 주거 기준 대비 이주자-특히 난민과 저개발 국가 출신의 이주자-의 소득 수준이 낮아 양질의 주택을 선택할 수 없음을 확인하였다. 이와 같은 연구 결과를 통해 소득 수준에 따른 주거 차이뿐만 아니라 주거 요구를 충족시킬 수 있는 이주자의 역량이 주거 결정에 영향을 미친다는 것을 알 수 있다.

이주자의 주거 경험 및 경로는 적정 주거의 공급 (Hackworth and Moriah 2006; Dalton 2009), 주택 시장의 특성 (Moore and Skaburskis 2004; Teixeira 2009; Simone and Newbold, 2014), 이주자의 사회-경제적 특성 (Murdie 2002; Teixeira 2006; Ghosh 2007)이 복합적으로 작용하여 결정된다. 무엇보다 이주자의 가용 자원의 확보와 관련하여 이주 후의 초국가적인 금

용 활동들은(특히, 송금) 이주자의 주택 소비와 밀접하게 연결되어 있다(Ives et al. 2014; Kuuire et al. 2016).



[그림 2-1] 이주자의 주거 경로에 영향을 미치는 요인
(Kuuire et al. 2015)

송금에 대한 기존 연구를 정리하면, 송금은 가족에 대한 소속감, 의무를 확인하는 상징적인 행위일 뿐만 아니라 가족 혹은 본인에게 닥칠 위험을 대비하는 일종의 보험으로 활용되고 있었다. 이주자의 소득 일부가 본국으로 이동하면서 새로운 주택 양식을 도입하거나 주거 상향 이동을 촉진시킴으로서 주거 경관에 상당한 변화를 야기하였다. 그러나 송금의 흐름이 일방향적이라고 가정한 연구들이 다수였으며, 이로 인해 주거 경관의 변화는 대체적으로 본국에서 발생하는 것으로 다루어졌다.

제 3 절 도시 재구조화와 이주자의 역할

1) 도시 재구조화가 외국인 주거지에 미치는 영향

기존의 신자유주의 도시 재구조화에 대한 연구는 이주자와 도시에서 발생하는 연관성을 설명하는데 한계가 있었다(Henry et al. 2002; MacLeod and Goodwin, 1999). 일반적으로 도시 재구조화 과정에서 ‘외국인 밀집지가 어떻게 다루어지는가’와 관련된 연구가 대부분이었기 때문이다. 예를 들어, Walks(2001)는 1971년과 1991년 사이의 센서스 자료를 통해 캐나다 토론토 지역의 사회 경제적인 변화가 도시 공간과 어떻게 접합되는지를 추적하면서 양극화의 심화가 가장 먼저 소득 수준이 낮은 이주자에게 타격을 미친다는 것을 확인하였다. 도시 재구조화의 주요 대상지인 도심의 낙후 지역에 거주하는 이주자일수록 주거 불안정성에 쉽게 노출되기 때문에 도시 공간의 재편 과정에서 이주자는 언제나 약자로 취급되어 왔다(Menahem, 1996).

이러한 연구들의 연장선으로 국가 전체에 퍼져 있는 반(反) 이민정책을 지역적 차원의 문제로 끌어내리기 위해, 미국 Hazleton 지역의 리더와 주민들이 적극적으로 국경선의 위치를 재설정하고, 국가의 의미를 재규모화하는 방식의 도시 재구조화를 진행시키면서 해당 지역에서 체류하고 있는 외국인들을 ‘불법’ 이주자라는 프레임을 (비)의도적으로 씌우고자 했던 사건에 대해 주목할 필요가 있다(Varsanyi, 2011). 이는 이주자들이 도시 재구조화의 과정에서 반드시 소외되지 않아도 되는 상황임에도 불구하고, 이주자에 대한 지역적인 반감과 배제 논리가 작동될 때, 도시 바깥으로 밀려날 수 있음을 짐작케 하는 대목으로 볼 수 있다.

최근 여러 연구자들이 주목하고 있는 젠트리피케이션은 도시 공간의 극단적 변화가 외국인 밀집지에 어떠한 영향을 미치는지를 보여주는 예이다. Krase(2005)는 젠트리피케이션이 지역 주민과 로컬 경제뿐만 아니라 사람과 그들의 행위까지 변화시키는 상징적인 현상이라 표현하였다. 중산층 유입의 관점에서 설명되는 젠트리피케이션은 주택 시장의 공급과 수요 측면의 경제적 관점이나 국가 및 기업 행위자들의 관리적 관점에서 투자 안정성을 유지하기 위해 이웃 구성을 선별하는 과정이기도 하다. 이웃을 선별하는 사회적 과정은 정치적, 경제적 힘들과 상호작용하여 개발하고자 하는 지역의 재투자에 영향을 미쳐, 지역의 정체성과 명성을 고급화하는 방향으로 조정된다. 주택 소유주, 부동산

산 개발업자, 투자자, 정책자 등에 의해 유도되는 신규 건설, 재건축 사업은 일련의 지역적 배경을 형성하는 모든 사회-공간적 변화를 야기한다(Hwang and Sampson, 2014).

Nyden et al.(2006)은 젠트리피케이션 효과가 공동체의 소멸과 동시에 인종, 민족적 정체성을 파괴시키는지를 추적함으로서 이러한 도시 공간의 변화가 이웃 간의 사회적 네트워크, 이주자 경제, 종교적 관계 등에 상당한 영향을 미치고 있다는 것을 증명하였다. 그는 사례로 든 시카고지역이 인종적 분리가 심한 도시로서 그 곳에서 발생한 젠트리피케이션 자체가 인종 차별적 과정이었다고 지적한다. 흥미로운 사실은 흑인과 백인 사이의 버퍼 역할을 했던 라틴계 이주자들이 흑인보다 더 큰 타격을 입은 것으로 나타났다는 점인데, 연구자는 백인 젠트리파이어들이 지역 이웃 구성에 불편한 집단들을 제거하려는 의도가 반영된 것으로 해석하고 있다.

비슷한 연구로, Anderson and Sternberg(2012)도 인종별로 서로 다르게 간주되는 특성에 따라 적용되는 거버넌스를 두고 ‘거버넌스의 이질성Governance heterogeneity’으로 정의하고 시카고를 사례로 흑인과 라틴 이주자들이 젠트리피케이션 과정에서 달리 취급되는 현상을 연구하였다. 그 결과, 인종 혹은 민족이 도시 공간의 변화에 있어서 상당한 차이를 가져다주는 요인이라는 점이 도출되었다. 흥미로운 점은 이러한 과정에서 고소득 백인 젠트리파이어들뿐만 아니라 흑인 자본가(Black Gentrifiers)들도 이러한 젠트리피케이션의 주요 행위자로 활약했다는 점이다. 이는 인종 내부에서의 발생하는 계급으로 인한 젠트리피케이션 현상으로, 저소득 흑인들을 몰아냄으로서 그들과 계급적인 차이를 부각시키려는 고소득 전문직 흑인들의 일종의 인종적 (계급) 상향(Racial uplift) 욕구가 반영된 사례라고 볼 수 있다(Boyd, 2005).

한편 젠트리피케이션과 같은 도시의 인위적인 변화뿐만 아니라 인구의 감소에 따른 도시의 확장 혹은 성장 추세가 쪼그라드는 일명 '도시 수축(Urban shrinkage 혹은 shrinking city)'의 문제로, 이러한 도시 변화에 이주자도 상당한 영향을 받고 있는 것으로 나타났다(Oswalt, 2007). Fol(2012)는 프랑스를 사례로 도시 수축의 사회 공간적 효과를 분석하여 재생 전략의 사회적인 측면에 담긴 사회-공간적 분열(fragmentation)의 위험성을 지적하였다. 그가 밝힌 도시 수축(Urban shrinkage)의 과정은 다음과 같다. 투자 감소로 인해 고용 기회의 축소, 실업률 증가를 동반한다. 일반적으로 도시 쇠퇴는 선별적인 이주 과정과 연결되어 있는데, 능력 있고 젊은 인구의 이동을 가장 먼저 자극한다. 그

결과 실업의 사회적인 효과와 생활수준의 악화로 인해 가장 취약한 인구(저소득층, 노약자, 저학력자 등)에게 영향을 끼치며, 해당 지역에 고립되는 결과를 낳는다.

축소된 도시에서 이주자를 포함한 저소득층은 가장 먼저 충격을 받게 되며, 사회-경제적 불평등에 쉽게 노출된다. 그러나 도시 정부는 재정 부족 등의 이유로 이러한 상황에 대한 해결책을 미루는 경우가 빈번하며, 보통 젠트리피케이션이나 공공 임대 주택의 공급을 통한 사회적 혼합(social mix) 전략을 취한다. 이러한 전략은 항상 성공적이지 않으며, 사회적 약자들의 공간적 분리나 축출(eviction)로 이어지기도 한다.

도시 수축이라는 용어는 과거 도시 쇠퇴(Urban decline)와는 다른 의미로 인구 감소, 산업 구조의 변동과 더불어 도시의 빈 건물들을 정리하고 관리 가능한 범위로 도시 자체의 규모를 줄이는(downsizing) 새로운 도시 공간의 전략으로 간주되기도 한다(Baron et al., 2010). 신자유주의 도시 재구조화의 일환으로서 도시 수축은 도시 상층 계층의 특권을 회복하고 유지하는 방식이 된다. 도심 재개발 등과 같은 도시 재구조화 과정에서 자본가들은 도시 수축이라는 명목으로 물질적인 토대뿐만 아니라 권위를 대중으로부터 강탈함으로써, 새로운 부를 축적할 기회를 발견하게 되었기 때문이다. 따라서 도시 수축을 경험하게 되는 지역의 젠트리피케이션 정책에는 산업 자본주의에서 부동산 자본주의로 이동하는 계급 권력의 진화가 녹아 있다(Smith et al., 2001).

이로 인해 기존 거주민들의 일상 공간은 축소되고, 건조 환경에 대한 자본의 투기 과정을 통해 '공공의 기능'을 제거하는 방식으로 도시 수축이 진행된다. 이때 이주자들은 도시 수축이라는 (부)자연스러운 현상 속에서 그들의 주거지를 잃을 가능성이 높고, 거주 불안정 이외에도 예측할 수 없는 새로운 불안정성에 다시 한 번 노출되었다. 이와 같은 도시 공간의 재편으로 인하여 빈부의 격차가 공간적으로 표면화되면서 Divided cities (Fainstein, Gordon and Harloe, 1992), Dual cities(Mollenkopf and Castells, 1991), Partitioned cities (Marcuse and van Kempen, 2002) 등과 같은 '분화된 도시' 개념들이 나타났고, 이를 통해 전 세계적으로 확산되고 있는 도시 개발의 방향이 형식적인 주거 약자의 포용과 더불어 불평등한 공간 생산, 투기적 도시화의 발현 등으로 표출되어 도시 공간의 양극화가 일상생활에 만연하게 되었다.

그러나 불행하게도 도시 거주자들은 자신들의 주거를 비롯한 도시의 주거 약자들을 주변화 시킨 '투기적 도시화'를 비판하기보다는 이를 지속시키는데 기여

함으로써 시민사회와 노동자가 배제된 채 정부와 재벌주도의 대규모 도시 인프라가 조성되고, 발전이데올로기에 내재된 경제적 가치가 우선시되는 ‘발전주의 도시성’을 보다 견고히 하는데 일조하고 있다. 이로 인하여 도시 공간의 불평등 양상이 상당 기간 지속될 가능성도 높아지고 있다(Shin and Timberlake, 2006; 황진태, 2016; 신현방, 2016).

도시 간의 경쟁을 이끌어가는 담론으로서 ‘신자유주의’는 인종, 민족적 요소를 포함하는 사회경제적 과정으로, 외국인의 인종, 민족 등에 대해 사회에서 경험, 이해되는 방식이 신자유주의로 인하여 변형되며, 궁극적으로 사회-공간적 소외에 영향을 미친다. 예를 들어, Roberts and Mahtani(2010)는 ‘인종화된 신자유주의(Race neoliberalism)’이라는 개념을 통해, 인종주의와 신자유주의의 불가분한 관계를 설명하였다. 인종화된 신자유주의가 인종을 계급화하고, 도시 공간에 그대로 투영되어 공간 격리뿐만 아니라 모든 도시 개발 과정에서 배제, 축출에 노출되도록 방관하고 있음을 보여주었다(Roberts and Mahtani, 2010).

Wilson(2006)은 미국의 Rust belt 내에 게토의 안착과 확장에 대해 신자유주의적 정책이 어떠한 영향을 미쳤는지를 인종과 신자유주의와의 관계로 분석한다. 그는 Ronald Reagan이 게토에 대한 두려움을 조장하여 흑인 게토 지역이 원활한 주택 시장의 작동에 反(반)하는 것으로 서사를 구성하고, 무엇보다 인종화된 주체들을 통해 신자유주의의 효과를 정당화시키는데 동원하였던 점을 주목하였다. 어떤 방식으로 흑인 게토가 광범위하게 인종화된 시스템 내부와 연결되었는지를 구체적으로 다루지 못했다는 한계가 있지만, Wilson의 연구를 통해 신자유주의 도시가 외국인 이주자들의 공간을 불필요한 것으로 간주하고, 그들의 주거지나 점유공간을 은폐하려는 과정이 세계 도시 어느 곳이라도 발생할 수 있다는 점을 확인할 수 있다.

신자유주의적 거버넌스를 강조하는 국가들은 사회적 응집력을 장려함으로서 이주자들을 분열, 사회 서비스의 감소, 공동체의 퇴보를 야기하는 원인으로 간주한다. 反(반)이주자 담론은 국민 국가 형성 과정에 있어 필연적 측면(Higham, 2002)으로, 낙인찍은 타자들을 배제하고 국가의 충성을 보이는 이들을 시민으로 인정해 온 역사적 경로를 가지고 있다. 수십 년간 지속되어 온 신자유주의 재구조화 과정은 이웃이나 이방인들에 대한 불안을 유발하고, 그들에게 불안을 투사하여 혐오 대상으로 만드는 결과를 낳는다. 다른 한편으로, 反(반)이주자 담론은 신자유주의적 정책으로 용이해진 부와 권력의 불균등한 분배와 국가의 역할로부터 대중의 관심을 분산시킬 뿐만 아니라 低(저)이윤의 상

황에도 투자자의 수익률을 보장하는 새로운 원천으로 활용된다(Schiller and Faist, 2010).

2) 외국인 주거지의 변화와 이주자의 대응

도시의 신자유주의적 재구조화를 통해 국가와 도시가 새로운 자본 축적의 형식에 적합하도록 재규모화하는 과정에서 공공 재원의 사유화, 지역 간 불평등을 해소하려는 국가의 노력은 축소되는 형태로 전개된다. 그 사이, 이주자는 자신들의 정착과 초국가적 연계와 관련하여 로컬리티의 변화에 영향을 받아 이주자 스스로 위치를 재설정하는(repositioning) 전략을 취하게 된다. 예를 들어 이주자들은 노동을 하고, 가족을 기르는 과정을 통해 자신이 살고 있는 도시의 위치를 변화시키는데 기여한다. 뿐만 아니라 그들은 도시의 문화적 재현에 영향을 주고, 신자유주의 거버넌스의 촉진자로 활약한다. 정치적, 문화적, 경제적 영역에 완전한 참여자로서 이주자들은 도시 거버넌스, 개발과 사회 운동 등과 같은 도시 공간의 변화에 적극적으로 개입하게 된다(Schiller and Çağlar, 2009).

Schiller(2005)는 도시에 거주하는 이주자들이 사회적 자본과 공동체 형성 전략을 중요하게 사용하는 이유로, 경제적 자원, 상업적 기회, 전문직 고용과 같은 부분의 공백을 꼽았다. 이는 크고 작은 규모의 도시들에 정착하는 이주자들이 이주국 내에서 경험하게 되는 생활양식과 경로가 완전히 다르게 나타나는 것과 관련 있다. 즉, 이주자들은 로컬의 기회 구조(local opportunity structures)를 통해 도시 스케일과 밀접한 영향력을 주고받으며, 이 과정에서 이주자들이 실질적인 스케일 정치의 기여자이자 그 결과물로 드러난다. 이는 현대의 도시의 장소 만들기를 기반으로 하는 신자유주의 과정과 밀접한 관련을 맺고 있다.

끊임없이 진행되는 도시 변형은 이주자의 이동, 정착, 재구성 등의 과정을 통해 이루어지고 있으며, 이 과정에서 이주자들은 국경을 가로질러 생존함으로써 유지, 구성되는 사회적 관계와 정체성의 변화를 경험하게 된다. 즉 이주자들은 새로운 삶의 정착과 기존의 삶의 방식 사이에서 절충되는 ‘동시성(simultaneously)’의 어느 지점에 위치하게 되고, 그들이 점유하는 공간은 재-영토화된다(Levitt and schiller, 2004).

이처럼 도시와 이주자와의 관계를 살핀다는 것은 로컬리티에 대한 것이기도 하다. 장소 혹은 스케일 형성자로서의 이주자들은 글로벌하게 연결되어 있으면서도 로컬에 기반하여 자본을 형성, 축적, 재구성하는 진행형의 과정을 이어가

고 있다. 모든 사회적 관계가 교차하는 도시는 상호연결을 통해 이질적으로 구성되는 장소가 된다. 이주자들은, 설령 같은 민족이라고 할지라도, 서로 다른 도시에서 서로 다른 역할을 수행하면서 도시 공간의 재구조화의 글로벌/로컬 차원의 매개자로서 활약한다(Hiebert, 2000).

이주자들의 초국가적인 행위는 로컬의 맥락에서 파악하는 것이 중요한데, 이주자의 초국가적 정체성과 네트워크의 입지적 효과는 이주자의 적응과 정착 과정에서 결정적인 역할을 한다. 동일한 학력, 민족배경, 경제력을 갖는다고 할지라도, 이주자에게 주어지는 기회, 정책, 태도, 로컬리티 등에 따라 그들이 실천하는 체류의 성격이 완전히 달라진다(Moore, 2005; 2016). 즉, 초국가적 이주자들은 그들의 독특한 사회-역사적 맥락에 위치하며 초국가적 행위를 구성하는 로컬 담론에 영향을 받아 정착 전략을 선택한다.

Moore(2016)의 연구에 따르면, 각각 영국과 캐나다로 이주한 대만 전문직 이주자들은 비슷한 조건에도 불구하고, 영국에서는 ‘임시 체류자’로서, 캐나다에서는 ‘이주자’로서의 전략을 취하게 되는 현상을 통해, 유연한 이주 전략을 바탕으로 이주에 대한 서로 다른 담론에 어떻게 대응하는지를 살펴보고 있다. 따라서 상이한 로컬 담론이 이주자 정체성의 발현에 결정적인 역할을 하며, 같은 상정을 쓴다고 할지라도 로컬 맥락에 따라 다르게 해석될 수 있음을 알 수 있다.

사실 이주자들은 자발적 혹은 비자발적으로 불안정한 정착을 선택하면서 끊임없이 ‘탈영토화된 실천’을 수행하는 행위자이다. 이는 세계화가 만들어 놓은 경제, 정치, 문화의 경사로를 따라 미끄러져 내려오고 다시 기어오르는 이주자들의 이동은 복잡한 연결망 속에서 무수한 행위자들이 개입하여 만들어내는 유동적이고 예측 불가능한 흐름으로 이해될 수 있다. 이러한 흐름 속에 만들어진 공간에서 이주자는 자신이 가진 경제, 문화, 사회적 자원을 총동원해서 생존해야 하는 존재이기도 하다(Appadurai, 1996; Tomlinson, 2003).

이와 같은 이주자의 생존 전략은 초국가적인 행위(Transnational behavior) 중의 하나로 이해할 수 있다. 이는 떠나온 출신지의 경제, 정치, 사회적 상황에 대한 지속적인 개입, 소속감의 유지, 이주를 통한 자신의 위치 변화로 얻을 수 있는 다양한 자본의 획득을 추구하는 모든 행위를 일컫는 것으로 이주자들로 하여금 새로운 임무와 정체성을 부여함으로서, 이주국에서의 적응과 정착뿐만 아니라 일상의 삶을 영위하기 위한 전략으로도 이해될 수 있다(Castels, 2002; Guarnizo et al., 2003). 이러한 실천형태는 주류사회에 원만하게 통합되지 못하고 하층 동화되는 계층에서 더욱 도드라지게 나타나며, 차별적인 상황이 심화

될수록 이주자 개인 및 집단을 보호하고 불평등한 처우에 저항하는 수단으로 이용된다(Portes, 2003).

Schiller and Çağlar(2009)은 이주자의 역할을 단지 대체노동력으로 제한할 수 없다 비판하면서 1) 젠트리피케이션과 같은 대대적인 도시 구조 변화에 영향을 주고받는 신자유주의적 중개자 2) 신자유주의적 가치를 시험해보는 실험자 3) 도시 중심과 탈산업화된 도시를 재활성화시키는 중요한 행위자 4) 자본의 초국적 흐름의 연결고리로 이주자들을 이해해야 한다고 주장한다. 도시-국가-세계를 재구성하는 행위자로서 이주자들은 신자유주의적 아젠다에 대해 발전 혹은 저항의 중개자로 활약할 뿐만 아니라 신자유주의 아젠다와 로컬의 역사 및 구조에 상호 침투하여 해당 로컬리티를 변화시키기 때문이다.

이주자들의 주체성, 연대의 경로들을 형성하는 출발, 정착, 연결의 로컬리티는 불균등하고 이질적인 장소를 만들어내면서 국경을 가로질러 끊임없이 변형된다. 특히, 특정 로컬리티의 신자유주의적 변형은 다양한 권력 관계 사이에 놓여 있는 출발지와 정착지가 연결되면서 만들어내는 초국가적 사회적 장(Transnational social field)의 역동성과 관계를 맺고 있다. 이러한 관계들을 이해하는 접근방식으로서, ‘도시’라는 공간 스케일의 중요성이 부각된다.

도시는 도시 정책, 개발 계획 등과 같은 커다란 변화를 일으키는 사건(Event)에 의해서 갑작스러운 변화를 겪게 되기도 하지만, 인구 유입 등과 같은 지속적인 흐름(Flow)에 의해서 서서히 변형되기도 한다. 이주자들이 이동하게 되면서 처음 마주치게 되는 국경을 일시적인 ‘통과’의 공간으로 이해할 수 있다면, 정착과 적응을 바탕으로 하는 이주자의 도시로의 유입은 해당 경관과 공간의 사용 방식을 기존의 것과 완전히 다른 성질로 변화시키는 힘을 가지고 있다. 따라서 도시는 단순히 지역, 국가 등의 스케일 위계상의 맨 아래의 것이 아니며 글로벌 스케일과 직접 경쟁하기도 하고, 글로벌한 제도의 힘에 대응하면서 끊임없이 재규모화(rescaling)된다(Smith, 2002).

이주자들이 형성하는 ‘초국가성’이라는 관점에서, 도시는 초국가적 과정을 시험해볼 수 있는 진입점으로서 유용하다. 다양한 권력 관계가 충돌하는 지점으로서, 도시는 기회와 권력 불균등의 어느 지점에서 이주자의 정체성과 충성도가 생성되는지를 확인할 수 있는 공간이다. 그러므로 도시를 배경으로 살아가는 이주자들은 내국인/외국인, 시민/외부인, 합법/비합법이라는 이분법적인 접근보다는 도시의 다양한 초국가성을 구성하는 로컬 행위자로 이해할 필요가 있다.

제 4 절 연구 분석의 틀

앞서 살펴본 다양한 제약 요인들과 연결된 외국인 밀집지의 형성, 본국의 빈곤 해소뿐만 아니라 주거 경관에 상당한 영향을 미치는 이주자의 송금, 도시 재구조화 과정에서 외국인 이주자들이 겪는 공간적 소외와 이에 대한 이주자들의 대응 등에 대한 기존 연구 검토를 통해 본 연구의 이론적인 방향을 점검하고자 한다.

첫째, 외국인 주거지의 연구의 대다수가 인종, 민족 등에 따른 주거 차별에 의한 결과로서 분석하였다면 본 연구에서는 외국인 주택 시장의 형성을 '자발적인 선택'의 결과로 이루어진 것으로 접근하고자 한다. 둘째, 이주자의 '송금'을 주택 시장을 분리하는 주요 기제로 보고, 기존의 연구들에서 주로 다루었던 본국의 변화뿐만 아니라 이주국에도 동시적으로 영향을 주는 요인으로 분석해볼 것이다. 셋째, 외국인 주택 시장이 주택 공급 정책 등과 같은 도시 재구조화 과정에서 지속적으로 변화하고 있으며, 이 때 외국인들이 적극적인 행위자로 주택 시장에 참여하고 있음을 확인하고자 한다.

연구의 흐름을 보다 명확하게 하기 위해 '주택 시장의 분화(housing differentiation)와 주거 과정(housing process)'이라는 관점으로 각 장을 구성하였다. 분화된 주택 시장의 형성은 외국인의 이주가 공간적 동화나 통합으로 이어지지 않고 다양한 형태의 '분리'를 야기한다는 점에서 '밀집(segregation)'과 유사할 수 있으나, 주거지 분리와 동반되는 사회-경제적 배제, 소외 등에 대한 논의라기보다 '이주자의 자발적 선택'을 강조하고 적극적인 주택 소비자로서의 행위에 초점을 맞춘 것이라 할 수 있다. 따라서 서론에서 언급한 바와 같이 외국인들로 구성되어 있는 주택 시장의 형성 메커니즘과 외국인 주택 시장에 영향을 미치는 요인, 주택 시장을 구성하는 이주자의 주택 소비 행위를 분석하는데 있어 '주택 시장의 분화'에 대한 관점의 함의를 찾을 수 있다.

외국인들이 이용하는 주거 정보(거래) 방식, 주거 선택 경로의 차이, 주거제도의 접근성 등과 같은 요인들은 내국인들과 다른 주택시장을 형성하고, 주택 시장의 분화를 야기한다. 예를 들어, 저소득층 내국인들은 노동 시장, 소득 수준 등에 있어서 외국인 노동자들과 유사한 주거 조건을 가지는 경우가 많다. 그러나 저소득층 내국인들의 경우, 국가가 제공하는 주거 복지 서비스의 혜택과 소득과 신용에 따라 주택 금융시장에 접근할 수 있지만 외국인들은 이러한 제도 접근성이 제한되어 있기 때문에 저소득층 내국인들과 동일한 주택 시장에

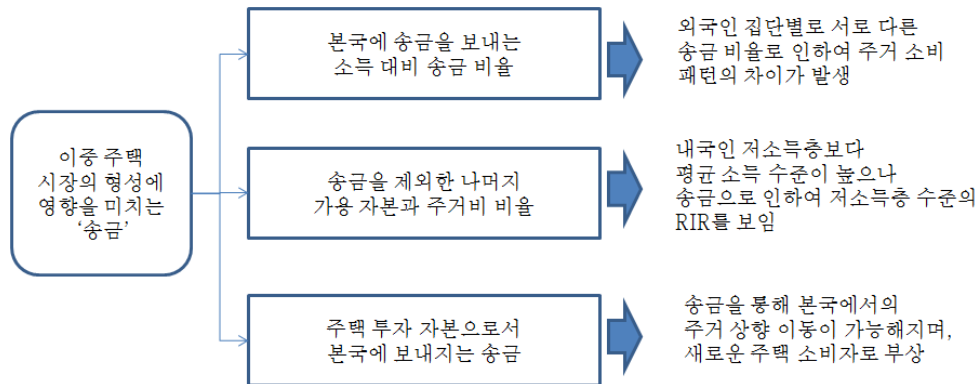
있다 볼 수 없다. 결국 내-외국인이 서로 다른 주택 시장을 형성하고 있으며, 외국인들의 경우 근로소득 일부 혹은 기관 및 기업에서 지원하는 제한된 주거비를 통한 한정된 자본으로 주택 시장에 참여할 수밖에 없다.

분화된 주택 시장은 단순히 분리되어 작동하는 것이 아니라 하나의 주거 과정(housing process)으로 이해할 수 있다. 명사(noun)로서의 주거는 생산물이나 상품으로 다루어지지만 동사(verb)로서의 주거는 과정이자 행위로 다루어진다(Turner, 1972). 본 연구에서 다루고자 하는 주거 과정은 주거의 선택, 이동 등을 포함하는 외국인 이주자들의 다양한 주거 선택 경로, 본국과 이주국의 주택 시장에 소비자로 참여하여 상호작용을 일으키는 초국가적 소비 행위와 주거경관의 변화, 주택 시장의 흐름에 따라 다양한 방식으로 대응하는 주거 입지의 변화 과정 전체를 아우르는 개념이라 할 수 있다.

[표 2-1] 과정으로서 주거(housing process)와 외국인 이주자의 관계

개인적 주거과정	도시적 주거과정	초국가적 주거과정
주거의 선택, 이동 과정 전체를 포함하는 주거 선택 경로	도시 재구조화에 따라 다양하게 대응하는 이주자의 주거 입지 변화과정	본국과 이주국의 주택 시장의 상호작용을 일으키는 이주자의 초국가적 소비 행위와 주거 경관의 변화

이러한 주택 시장의 분화와 주거 과정의 변화를 발생시키는 요인으로 강조하고자 하는 것은 이주자의 ‘송금’이다. 외국인 집단별로 체류 목적과 소득 수준에 따라 본국에 보내는 송금액과 소득 대비 송금 비율이 다르기 때문에 이로 인한 주거 소비 패턴의 차이를 야기할 것이라 예상할 수 있다. 또한 소득의 일부를 본국으로 보내기 때문에 이주국에서 사용할 수 있는 주거비의 제약을 받게 됨으로서 이주자는 동일 소득의 내국인과 다른 주거 선택을 할 가능성이 높다. 본국으로 보내는 송금의 가치는 이주국보다 높게 평가되어 농촌에서 도시로 이동하여 주택을 구매한다거나 새로운 주택을 짓는 등의 주거 상향이 발생하게 될 것이다. 이처럼 본 연구는 송금을 외국인 집단 내의 분화된 주택 시장, 내-외국인 간의 분화된 주택 시장, 본국-이주국에서 각각 다른 주택 소비를 하게 됨으로써 초국가적으로 연결된 주택 시장의 형성에 영향을 미치는 요인으로 간주하고 각 장을 구성하고자 한다.



[그림 2-2] 분화된 주택 시장의 작동 기제로서 송금

분화된 주택 시장과 주거 과정의 관점을 중심으로 본 논문의 연구 주제를 문헌 연구와 엮어 설명하면 다음과 같다. 우선, 서울시 체류 외국인과 거주 주택의 특성을 분석하여 외국인 주택 시장의 현황과 주거 실태를 파악하고자 한다. 국내 외국인 주거지 연구가 '밀집(segregation)' 여부를 통해 접근하였다면, 본 연구는 외국인을 배제하고 분석되어 왔던 '주택 시장'이라는 관점에서 외국인 인구를 비롯한 관련 데이터를 포함하여 외국인 주거지의 분포와 특징을 살펴보는 것을 목표로 삼았다. 이를 바탕으로 첫 번째 분석 주제는 지자체와 정부가 실시하였던 외국인 대상 설문 조사의 원자료를 구득하여 주거 관련 문항을 중심으로 재분석해봄으로서, 외국인 집단별로 주거 경로, 주거 만족도 등의 차이가 있음을 확인하고, 주거와 관련된 사항들이 한국 체류에 어떤 방식으로 영향을 미치는지 살펴보고자 한다. 즉, 외국인 집단 간의 주거 선택 경로 차이로 인하여 외국인들 내부에서도 주택 시장이 분화되어 형성되고 있음을 확인할 것이다.

둘째, 송금 경제를 통해 본국의 주택 소비를 주도하는 이주자들의 연구는 대체적으로 진전이 있었으나, 본국과 더불어 이주국의 주택 소비와 주택 시장의 구조 변화에 미치는 영향은 상대적으로 드물게 다루어져 왔다. 따라서 외국인 이주자들이 송금 경제를 통해 한국과 본국 사이를 오고 가며 초국가적 주택 투자 행위를 실천하는 현상을 살펴봄으로서, 양국의 주택 시장에 영향을 미치는 과정을 추적해보고자 한다. 다른 한 편으로 한국 이주를 통해 벌어들인 소득으로 외국인 이주자는 본국의 주택 구매에 투자함으로써, 새로운 주택 구매층으로 부상하게 되었을 뿐만 아니라 주택 시장의 재편에 동참하게 되었다. 이처럼 이주자의 초국가적 주택 투자 행위가 본국과 이주국에서 분화된 주택 시장을 만

들어내고 다시 연결하는 방식을 통해 '초국가적 주택 여과 과정'을 야기하게 된다. 이와 같이 새로운 주택 시장의 경관을 만들어내는 현상을 통해 이주자의 역할을 재정립해보고자 한다.

마지막으로 (재)개발 사업 등과 같은 도시 주거 공간의 재편과 외국인 주택 시장의 상관관계를 살펴봄으로서 주택의 수요-공급의 변화가 외국인 주택 시장의 양상을 어떻게 바꾸어 놓는지를 탐색해보고자 한다. 앞서 언급한 바와 같이 내국인과 외국인의 주택 시장이 분리되어 작동할 것이라는 점을 전제할 때, 도시 개발 사업으로 인하여 내국인-외국인으로 분리된 주택 시장의 변화가 발생하는지, 어떠한 형태로 반응하는지를 살펴보는 것을 목표로 분석을 수행할 것이다. 이를 위하여 외국인 인구가 많은 영등포구와 용산구를 사례로 하여, 재개발 사업의 시행과 진행 속도에 따라 외국인 주택 시장이 반응하는 방식과 변화한 패턴을 살펴봄으로서 외국인 주거지가 특정 지역에 고정되어 있는 것이 아니라 다양하고 유연한 형태로 변화할 수 있음을 확인해볼 것이다. 또한 끊임없이 변형되는 도시 재구조화 과정 속에서 외국인 이주자가 주어진 체류 조건을 충족할 수 있는 주거지를 능동적으로 이동, 선택하는 것이 이주국의 주택 시장에 어떠한 의미로 해석될 수 있는지를 살펴보고자 한다.

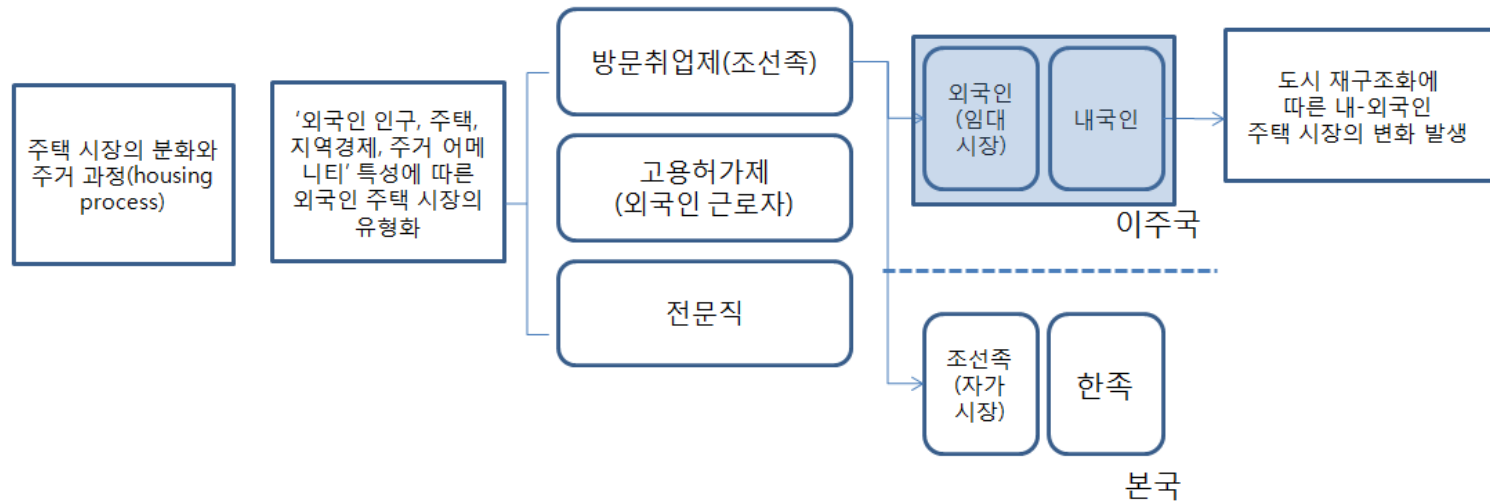
2장
외국인 주택 시장에
대한 분석 관점 제시

3장
외국인 주택 시장의
지역적 특성

4장
외국인 주택 시장의 분화

5장
분화된 외국인 주택 시장의
초국가적 연결

6장
분화된 외국인
주택 시장의 변화

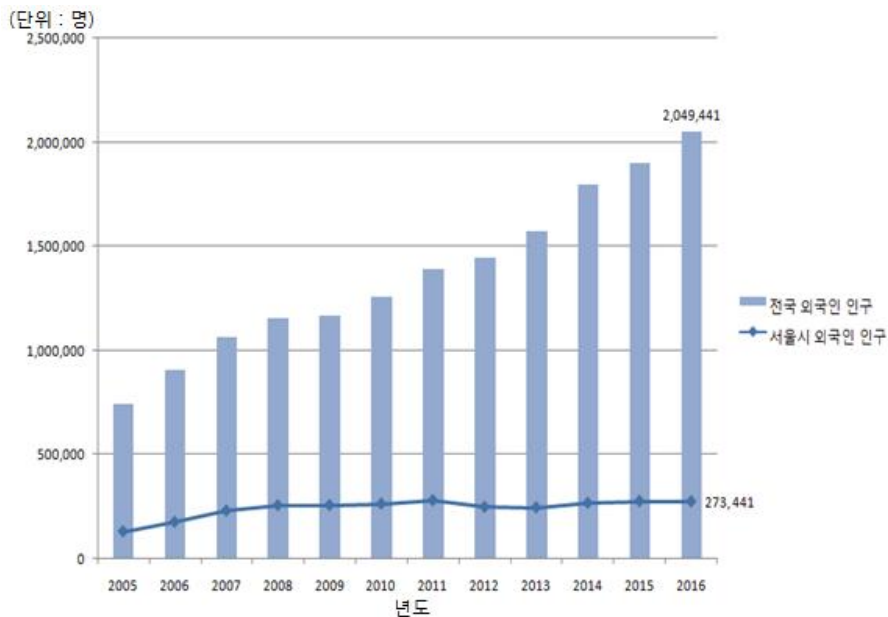


[그림 2-3] 연구의 구성

제 3 장 서울시 외국인 주택 시장의 현황

제 1 절 서울시 외국인 주택시장의 일반적 개괄

1) 서울시 체류 외국인의 현황



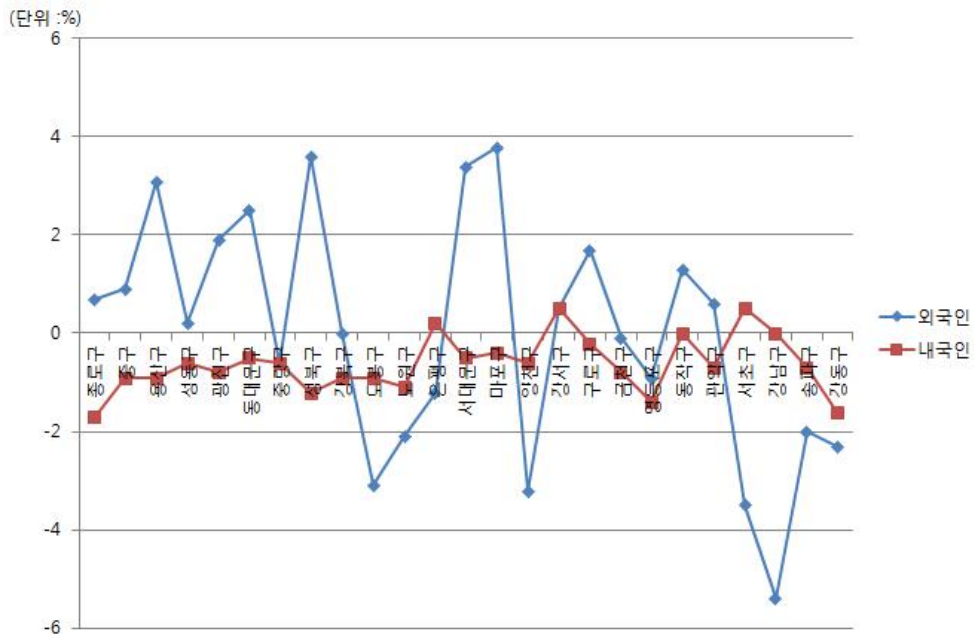
자료출처: 출입국, 외국인정책 통계연감

[그림 3-1] 전국 및 서울시 체류 외국인 현황

서울시 인구는 1980년대 후반 1000만 명을 돌파해 1992년 10,935,230명을 기록하며 최고점을 찍었다. 이후 2005년까지 완만하게 감소하다 지난 2010년까지 다시 증가하기 시작했다. 하지만 최근 '탈(脫)서울' 현상이 시작되어, 2016년 1월과 11월 사이에 서울에서 다른 지역으로 이동하여 14,582명이 감소된 9,964,291명으로 나타났다. 이에 반해 서울시 외국인 인구는 2005년 129,660명에서 2016년 273,441명으로 2005년 대비 약 52.8% 증가한 것으로 나타났다. 2016년 12월 기준, 전체 외국인 인구 2,049,441명 기준으로 보았을 때, 서울시에 등록된 외국인 인구는 13.3%에 해당한다. 서울시는 경기도(373,923명)에 이어 외국인 인구가 많은 지역으로 다양한 스펙트럼의 외국인

인구가 체류 중이다.

2016년 기준, 서울시 구별 내, 외국인 현황을 살펴보면, 내국인의 경우, 송파구 655,427명, 강서구 593,022명, 노원구 570,814명 순으로 가장 많이 거주하며 가장 적게 거주하는 지역은 중구 125,635명인 것으로 나타났다. 외국인 인구의 경우, 36,804명이 거주하는 영등포구가 최대 외국인 거주 지역이며, 도봉구는 2,019명으로 가장 적다. 주민등록인구 대비 외국인 비율이 높은 지역은 평균 3.1%를 넘는 지역을 기준으로 했을 때, 25개 구 중 11개 구에 해당하는 것으로 나타났다. 영등포구는 외국인 인구가 주민등록인구의 9%를 차지하며, 구로구, 금천구가 약 7%로 그 뒤를 잇는 상위 외국인 인구 체류 지역으로 나타났다.



자료출처: 서울시 통계

[그림 3-2] 2010-2016년 외국인, 내국인 인구 증감율

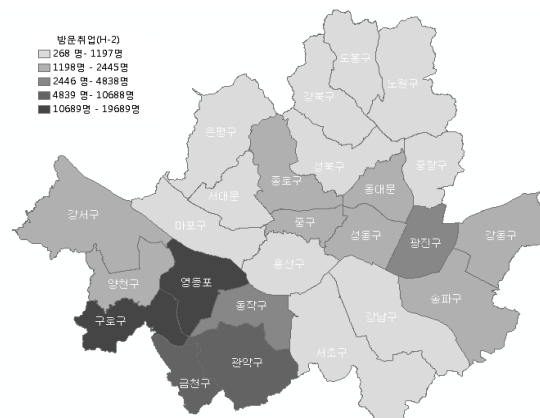
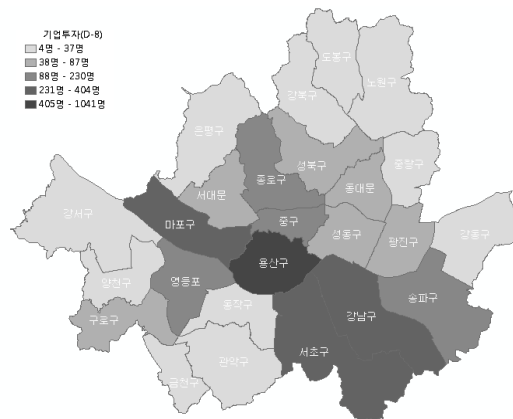
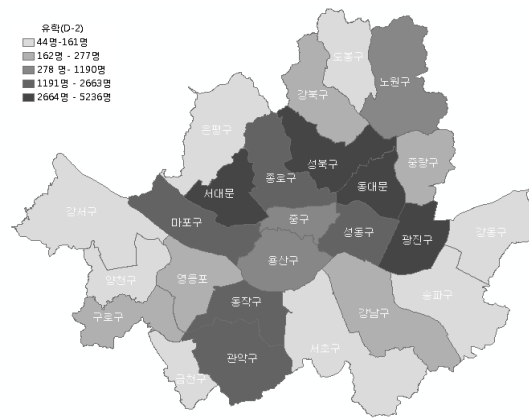
2010년과 2016년 3분기 사이의 내국인 인구의 연평균 증감율의 경우, 은평구, 강서구, 서초구, 동작구, 강남구를 제외한 나머지 구에서 감소를 경험하였다. 최근 서울시의 인구 유출은 주택 가격 급등의 인한 전세난과 재개발 사업으로 인한 임시 이전 가구의 증가뿐만 아니라 신혼부부나 자녀출산을 경험한 3인 이상의 가족과 같이, 생애주기상 주거소비를 확대할 필요성이 높은 가구들이 현

재보다 낮은 주거비를 가지고, 주거수준을 상향하여 이동하려는 경향에 기인하는 것으로 볼 수 있다(김태환, 박태원, 2016). 수도권 주거 이동과 관련된 국토연구원(2016)의 연구에서도 집값 등 경제적 요인과 자녀교육 등 생애 주기적 요인, 택지지구개발 등 제도적 요인 등의 원인으로 인구 감소 현상이 지속되고 있다고 지적하였으며, 이로 인해 수도권 신규 주택공급에도 영향을 미쳐 서울시 주택 시장의 노후화가 더욱 가속화될 우려가 있는 것으로 보았다.

이와는 반대로 외국인 인구를 기준으로 하였을 때, 연평균 증가율 3.8%를 기록한 마포구를 포함해서 14개구가 인구 증가세로 나타났다. 서울 외곽으로 빠져 나간 내국인들과는 달리, 외국인들은 이러한 탈(脫)서울 대열에 동반 이탈하고 있지 않는 것으로 보인다. 다만 강남구가 -5.4%로 가장 많은 외국인 감소세로 나타났으며 서초구, 양천구가 그 뒤를 이었다. 외국인 최대 밀집지인 영등포구의 경우, -0.9%로 감소세로 나타나, 절대적인 규모에 비해 실제 인구 감소가 시작되고 있는지 확인해볼 필요가 있을 것으로 보인다.

서울시 통계를 기준으로 국적별 외국인 인구 중 5,000명 이상 체류하는 외국인 집단은 중국(조선족 포함), 미국, 일본, 베트남, 대만 인구가 해당하는데, 미국과 일본에서 온 인구는 용산구와 마포구에 집중되어 있는 반면, 중국인 인구는 영등포구, 구로구에 다수 체류하고 있는 것으로 나타났다. 베트남 인구의 경우, 동대문구, 성북구 등에 다소 분산되어 있는 경향을 띄고 있다. 대체로 서구권 국가 출신 외국인들과 중국계 외국인, 동남아시아권 외국인들 간의 인구 분포가 각각 분리되어 있다. 영어권 국가인 필리핀, 인도 인구가 서구권 외국인들과 유사한 인구 패턴을 보이며, 절대적인 인구는 적지만 화교로 불리는 대만 국적을 가진 외국인들이 홍콩 출신 체류자와 밀접한 상관관계를 맺으며 서대문구에 밀집되어 있다.

체류비자에서도 유사한 패턴이 나타나는데, D-2 유학비자는 성북구, 동대문구에 다수 체류하고 있으며, F 비자 대다수는 영등포구, 구로구와 밀접한 관련을 맺고 있는 것으로 나타났다. D타입 비자 중 기업투자, 기업주재, 무역경영 목적으로 온 외국인들은 용산구와 마포구를 선호하며, 비전문 취업(H-2)의 경우, 특정 지역에 밀집되어 있지 않고 다소 분산되어 있는 것으로 보인다. 국적과 체류비자를 기준으로 보았을 때, 용산구, 마포구 등은 D비자와 E비자를 가지고 있는 미국 등의 서구권 외국인이, F비자와 H-2비자를 보유한 중국인이 영등포구, 구로구에 다수 체류 중인 것으로 나타났다.



자료출처 : 서울시 통계(2016)

[그림 3-3] 서울시 주요 외국인 체류비자 분포

체류비자별 외국인 인구의 분포는 특히 F비자 간의 상호 연관성이 구로구, 영등포구를 중심으로 강하게 나타나고, 방문취업비자 인구가 유사한 형태로 따라가고 있음을 확인할 수 있다. 앞서 설명한 바와 같이 F비자는 결혼, 가족동반 등과 같은 혈연관계에 기반한 체류 자격이기 때문에, 유사한 주거지 선택이 이루어질 가능성이 높다. 방문취업 비자(H-2) 역시 체류 조건에서만 차이가 날 뿐 대체적으로 재외동포에게 부여되기 때문에 F비자와의 연동은 필연적인 결과라고 볼 수 있다.

반면에, 전문직(교수, 연구, 기업주재, 무역 등)비자가 상호 연동되어 있어 용산구, 마포구에 밀집하는 것으로 나타났다. 용산구의 경우 전문직 이외에도 전체 F-3의 32%에 해당하는 2,593명이 전문직 동반 가족으로 체류 중에 있다. 이들은 생활의 편의성, 직장과의 근접성뿐만 아니라 원활한 자녀의 학교 등하교를 위해 해당 지역을 선택한 경우가 다수이다. 최근 가족 동반 주재원이나 전문직의 수가 감소하면서, 특히 용산구 내부의 외국인 인구 주택 시장의 패턴에 약간의 변화가 발생하고 있다. 자세한 사항은 후반부에 다시 설명하도록 하겠다.

흥미로운 사실은 유학 비자는 회화지도 비자와 일부 연동되어 성북구, 동대문구 등에 분포되어 있는데, 유학생들이 학교 주변으로 선택하게 되는 주거지 패턴과 회화 강사로 출강하는 지역이 겹친다는 점, 약간의 차이는 존재하지만 이 두 집단이 소비할 수 있는 주거비 가격대가 유사하다는 점이 관련되어 있다. 김준형(2016)의 연구에서도 이 두 집단이 내국인의 인구 변화와 연동되어 있지 않음을 지적하면서, 지역경제의 성장이나 창조 계층으로의 활약을 기대할 수 없고 오히려 지역 사회와 유리(遊離)되어 있다고 본 것에서 두 집단의 유사성을 확인할 수 있다.

2) 서울시 외국인 밀집지의 주택 특성

서울시에 체류하고 있는 외국인 인구 분포를 기준으로 보면, 앞서 말한 바와 같이 영등포구, 용산구와 같은 일부 지역에 밀집해 있는 것으로 나타난다. 이러한 지역의 주택 특성을 살펴보면 노후 저층 주거지가 집중되어 있는 지역이다. 서울시의 저층 주거지로 구성된 노후 주택을 주목하는 이유는 외국인 이주자의 대다수가 이러한 주택의 소비 계층에 포함되어 있기 때문이다. 실제로, 높은 보증금을 요구하는 아파트보다는 낮은 보증금과 월세로 임대 가능한 저층 주택은 외국인 이주자들의 주택 시장 진입 장벽이 낮은 주택 유형이다. 예를 들어,

2015년 2500명의 체류 외국인을 대상으로 한 서울시가 실시한 설문조사에서도 저층주거지에 해당하는 주택에 거주하는 외국인은 전체 응답자의 58.1%에 해당하는 것으로 나타났으며, 소득수준 150만원 미만의 외국인 중 30%가 저층주거지에 거주하는 것으로 조사되었다(서울 서베이, 2015).

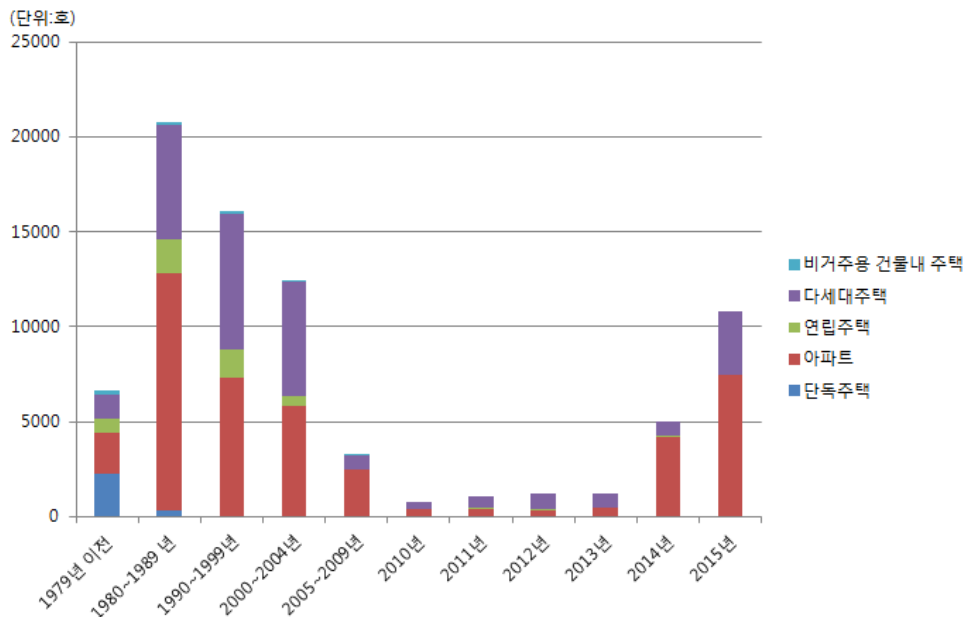
1970년 도심을 중심으로 집중되었던 연립주택과 다세대 주택은 2007년으로 오면서 점차 서울시 외곽 방향으로 확산되었지만, 도심부의 주택은 재개발 등과 정비사업의 혜택을 받지 못 했고, 다수의 주택의 개보수가 진행되지 않아 가장 노후된 연립주택과 다세대주택이 도심에 있는 것으로 파악되었다(장명준, 강창덕, 2014). 도심부 주변의 노후 주택은 노동 시장의 접근성을 높여줌과 동시에 주거비를 절약할 수 있는 선택지이기 때문에, 외국인 이주자들의 진입의존도가 높은 주택 시장이라고 예측할 수 있다.

서울시 저층 주거지와 관련된 연구(맹다미, 2017)에 따르면 2016년 기준 서울시 저층주거지의 면적은 124.5km²로, 전체 주거지역의 38.2%를 차지하는 것으로 나타났다. 서울시 저층주거지에는 약 33만 7천동의 저층주택이 있으며 주택유형별로는 단독주택 46%, 다가구주택 31%, 다세대주택 19%, 연립주택 4%를 차지하고 있다. 이러한 저층주택은 노후화가 진행되고 있는데, 저층주택의 평균 건축 연한은 26년이며 건축 연한이 35년 이상인 1990년 이전 주택은 47%, 2000년대 이후 신축된 주택은 전체 주택의 16%이다. 또한 서울시 모든 구의 단독주택은 92%이상이 99년 이전에 준공된 것이며, 연립주택의 83%가 이에 해당하는 것으로 나타났다.

노후 주택의 증가와 함께 서울시는 빈집의 증가 현상은 외국인 주택 시장에 영향을 미치는 요인으로 작용하고 있다. 빈집의 발생은 도시 공간 이용의 효율성을 저해할 뿐만 아니라 기존 도시공간을 사용을 제한하게 됨으로서, 해당 지역이 ‘쇠퇴’되고 ‘낙후’ 되었다는 부정적인 인식을 심어줄 수 있다. 그 결과 부동산가치 하락 등으로 이어지고, 저소득층의 거주자가 상대적으로 증가하는 등 계층분화가 발생하게 되며, 도시공간에서 경제적, 사회적으로 불평등이 심화되는 문제를 유발한다(김진하, 남진, 2016). 따라서 빈집의 분포와 그 변화를 살펴봄으로서 주택 시장의 노후 정도를 가늠할 수 있다.

서울시 빈집 현황과 관련된 [그림 3-4]를 살펴보면, 아파트 중심의 빈집이 80년대에 가장 많다가 점차 감소하는 추세에서 2014년 이후 다시 증가하는 것으로 나타났다. 2015년 기준 서울의 빈집은 약 7만 9천 호로 전체 주택의 2.8% 차지하며, 약 4만호 정도였던 1999년 이후 점점 증가하다 2005년부터는

7만 9천 호 내외를 유지하고 있다. 2000년대 초반까지만 해도, 용산구, 강서구, 강남구 중심으로 공가수가 많은 것으로 나타났지만 2015년에는 이르러서는 서대문구(4,925호), 영등포구(1,039호)로 밀집지가 이동하는 경향을 확인할 수 있다. 이러한 빈집이 발생하는 원인 이면에는 주택 시장의 노후화와 밀접하게 연결되어 있다.



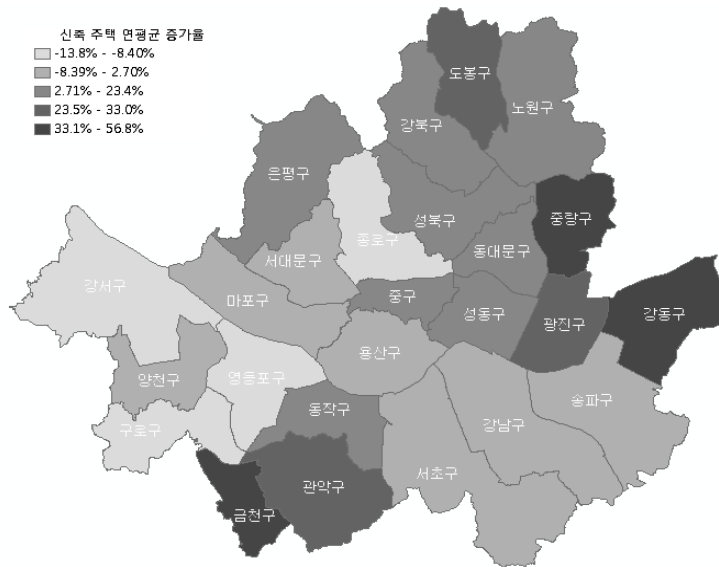
자료출처: 인구총조사(2015)

[그림 3-4] 서울시 주택유형별 빈집 현황

예를 들어, 영등포구의 경우, 신규 주택 감소율이 약 -13.8%로 높게 나타났으며, 노후주택의 비중도 60% 이상 차지하는 지역으로 산업구조 재편과 도시 정비 사업의 지연이 맞물려 급속한 주택 시장의 노후화에 직면하고 있는 것으로 보인다. 이러한 현상은 노민지, 유선종(2016)의 연구에서 지적한 바와 같이, 서울시와 같은 대도시의 경우 가구당 신규주택 비중의 감소와 더불어 노후주택 비중의 증가가 상당 부분 빈집 발생에 영향을 미쳤다는 연구 결과와 일맥상통한 부분이라 할 수 있다.

한편 2010년부터 2015년 사이에 신축된 주택의 증가율을 통해, 서울시의 주택의 공급량을 확인해 보면, 구별로 공급되는 주택의 형태와 양이 불균등하게 분포하고 있음을 알 수 있다. 연평균 증가율 -13.8%로 가장 큰 감소를 보인

영등포구와 -12.8%를 기록한 종로구가 눈에 띈다. 이와는 반대로 56.8%의 공급 증가량을 보인 금천구와 더불어 중랑구 45%, 강동구 41.1%로 주택 공급 성장세를 확인할 수 있다.



자료출처: 서울시 통계

[그림 3-5] 서울시 신축 주택 연평균 증가율

신규 공급되는 주택 유형은 주로 아파트이며, 이와 같은 특정 주택 유형의 쏠림 현상은 외국인들이 해당 주택 유형이 주도하는 지역을 피하는 방식으로 나타날 가능성이 높다. 예를 들어, 연립-다세대 주택의 비율이 다른 주택 유형보다 높은 종로구(39.2%), 광진구(39%), 강북구(42.1%), 은평구(49.8%)를 제외한 나머지 18개구의 주요 주택 형태는 아파트 인 것으로 나타났다. 특히, 성동구(72.1%), 노원구(86.1%), 서초구(71.8%), 강남구(75.4%)는 해당구의 전체 주택 수의 70% 이상을 아파트가 차지하는 아파트 주도의 주택 시장이 형성되어 있다.

주택 노후의 가속화와 신축 주택 공급의 불균등한 분포는 도시의 쇠퇴와 성장에 있어 밀접한 관련성을 가지고 있다. 기존의 도시 쇠퇴의 연구를 살펴보자면, 채희원(2013)의 연구에서는 기존의 연구들이 지자체의 도시 재생 사업을 위한 기초조사를 위한 연구가 대부분이었음을 지적하고, AHP 기법을 활용하여 서울시의 종합쇠퇴지수를 산출하여 1998년과 2008년의 자료를 비교하였는데, 그 결과 도심부의 용산구, 중구는 쇠퇴 완화가 나타나며 서대문구, 동대문구,

강북구의 구 시가지의 쇠퇴는 심화되고 있다고 밝혔다. 유재윤(2014)의 경우, 강북구, 성북구, 중구, 영등포구, 용산구, 서대문구, 성동구, 동대문구, 은평구가 인구, 산업, 건축물을 기준으로 한 진단기준에서 쇠퇴진행지역으로 나타났다.

본 연구 역시 유재윤의 연구와 동일한 도시재생특별법 시행령에 준하는 기준⁴⁾을 바탕으로 서울시 각 구의 쇠퇴정도를 분석한 결과, 종로구, 용산구, 광진구, 강북구, 도봉구, 노원구, 서대문구, 금천구, 영등포구가 도시 쇠퇴 지역에 해당하는 것으로 나타났다. 위의 선행연구들과는 일부 불일치하는 부분이 있으나 분석한 자료의 형태와 기법의 차이로 인한 것이라 본다.

이 밖에도 중구, 성북구, 구로구 등을 포함한 10개구는 쇠퇴 징후가 보이고 있는 것으로 분석되어, 서울시 자치구 25개 구 중 19개 구가 쇠퇴 현상이 나타나기 시작하였다는 점에서 적절한 인구, 산업, 주택 대책이 마련되지 않는다면, 도시의 쇠퇴 속도는 빨라질 것으로 예상된다.

[표 3-1]에서 흥미롭게 보아야 할 부분은 쇠퇴심화를 경험하고 있는 구 중 내국인 대비 외국인 인구의 비율이 3%이상 넘는 지역이 6개구나 해당된다는 점이다. 예를 들어, 서울시 주요 외국인 밀집지로 알려져 있는 영등포구는 신축 주택의 공급이 줄어들고 동시에 지속적인 내국인 인구 감소와 노후 주택의 증가가 진행되고 있는 지역으로, 지역 쇠퇴 현상과 외국인 인구 증가가 일정한 관련성이 있을 것으로 예상할 수 있다.

4) 도시 재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령(안) 제 20조

지표	설명	측정내용	판정
인구	인구가 현저히 감소하는 지역	최근 30년간 인구가 가장 많았던 시기 대비 현재 인구가 20% 이상 감소한 지역	1개 지표 이상 해당시 요건 충족 판정
		최근 5년간 3년 이상 연속으로 인구가 감소한 지역	
산업	총사업체 수의 감소 등 산업의 이탈이 발생하는 지역	최근 10년간 총 사업체 수가 가장 많았던 시기 대비 현재 그 수가 5%이상 감소한 지역	1개 지표 이상 해당시 요건 충족 판정
		최근 5년간 3년 이상 연속으로 총 사업체 수가 감소한 지역	
건축물	노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역	전체 건축물 중에서 준공된 후 20년 이상이 지난 건축물이 차지하는 비율이 50%이상인 지역	

[표 3-1] 서울시 도시쇠퇴 진단 기준 결과

(단위 : %)

	최근5년간 3년 연속 총인구감소	최근10년간 최대사업체수 감소비율	준공후 20년이상 건축물비율	도시쇠퇴 진단기준 결과	내국인 대비 외국인 인구비율
종로구	연속감소	3.6	62	쇠퇴심화	5.4
중구	—	-7.5	45	쇠퇴징후	6.5
용산구	—	-6.8	57	쇠퇴심화	5.9
성동구	—	1.6	45	—	2.6
광진구	연속감소	-0.3	56	쇠퇴심화	3.9
동대문구	—	-0.8	41	—	3.8
중랑구	—	2.0	59	쇠퇴징후	1.1
성북구	연속감소	0.1	48	쇠퇴징후	2.2
강북구	연속감소	-4.8	54	쇠퇴심화	1.1
도봉구	연속감소	3.9	59	쇠퇴심화	0.6
노원구	연속감소	1.7	81	쇠퇴심화	0.6
은평구	—	1.3	41	—	0.9
서대문구	—	-13.8	54	쇠퇴심화	3.3
마포구	—	6.9	43	—	2.7
양천구	—	1.7	57	쇠퇴징후	0.9
강서구	—	2.0	47	—	1.1
구로구	—	3.3	53	쇠퇴징후	7.1
금천구	연속감소	4.1	50	쇠퇴심화	7.6
영등포구	연속감소	4.6	61	쇠퇴심화	9.1
동작구	—	-2.2	51	쇠퇴징후	2.9
관악구	연속감소	-3.8	49	쇠퇴징후	3.6
서초구	—	7.1	48	—	1.0
강남구	—	12.2	56	쇠퇴징후	0.9
송파구	연속감소	1.2	47	쇠퇴징후	1.1
강동구	—	2.4	51	쇠퇴징후	1.0

자료 출처 : 서울시 통계

3) 외국인 주택 거래 관련 제도

(1) 외국인 토지(건물) 취득 관련 제도 현황⁵⁾

외국인들이 한국에서 토지(건물)을 취득할 때, 외국인 토지법, 외국인 투자 촉진법, 외국환 거래법의 적용받아 거래가 이루어진다. 외국인 토지 취득 제도는 88년까지 허가제였다가 98년 IMF 이후 외국자본 유치를 위해 신고제로 변

5) KOTRA가 발간한 2016년 외국인 투자가이드의 '외국인 토지 취득' 부분을 참고, 정리하였다.

경되었다. 따라서 외국인들은 토지 거래가 허가된 토지를 제외하고 일정한 절차에 따라 신고만으로 토지 취득이 가능하다.

[표 3-2] 외국인 토지 취득 관련법

구분	외국인 토지법	외국인 투자 촉진법	외국환 거래법
대상	외국인 (외국인 개인, 외국법인, 외국인이 지분 50%이상을 소유하고 있는 내국법인 포함)	외국인 (외국인 개인, 외국법인, 외국 영주권자 등)	비거주자
신고기관	토지소재지 시, 군, 구청	외국환업무취급은행, KOTRA	외국환업무취급은행
신고시점	계약체결일로부터 60일 이내	투자자금 반입이전	부동산 자금 인출시
주요 내용	토지 취득 신고	외국인 투자 신고	부동산 취득 신고
소관부처	국토교통부	산업통상자원부	기획재정부

자료 출처: KOTRA, 2016 외국인 투자가이드

‘외국인 토지법’은 토지에 관한 소유권만을 대상으로 하기 때문에, 토지 이외의 부동산 및 부동산 관련 권리를 취득할 경우에는 외국인토지법에 따른 신고절차는 불필요하다. 외국인 토지법에서는 계약에 의한 토지취득 신고를 하지 않은 경우 3백만 원 이하의 과태료가 부과되며 계약 이외의 원인으로 인한 신고를 하지 않은 경우 1백만 원 이하의 과태료를 납부해야 한다. 또한 허가 대상 토지에 대해 허가받지 않고 토지를 취득한 경우 그 계약은 무효로 처리되며 2년 이하의 징역 또는 2천만 원 이하의 벌금에 처한다.

영리목적으로 부동산(업무용 사옥, 공장용지, 임대용 주택 등)을 취득하기 위해서는 ‘외국인투자촉진법’에 따라 외국인투자기업으로 등록한 후, 외국인 토지법에 규정된 토지취득신고를 해야 한다. 단, 외국인(법인)이 당해 외국인 투자 기업의 지분을 50% 이하로 소유한 기업은 외국인토지법상 외국인에 해당되지 않아 토지 취득 신고가 면제된다. 한편 부동산 거래가 외국환의 유, 출입을 수반할 경우 이를 규정하는 ‘외국환 거래법’의 적용을 받는다.

외국인이 국내에서 토지를 취득할 경우 취득 목적, 국내 거주 여부 및 개인 혹은 법인 여부에 따라 적용되는 법령 및 절차가 다르다. 외국인 토지법은 외국인이 국내에서 토지 취득 절차만 규정하고 있으므로 영리목적의 경우에는 외국

인 투자 신고절차를, 외국환거래법상 비거주자에 해당될 경우 부동산 취득 신고를 추가로 이행해야 한다.

외국인 토지법에 따라 거주 외국인이 주거용 아파트를 구입하거나 외국 법인의 국내 지점에 의한 부동산 취득의 경우, 외국환거래법상 신고절차 없이 부동산 등기법에 따라 매매계약 후 60일 이내에 토지 취득을 신고, 소유권 이전 등기를 하면 된다. 반면 비(非)거주 외국인 경우 부동산 취득자금 반입 시 외국환 거래법에 따라 외국환 은행의 장에게 취득 신고를 하여야 하며, 부동산이 토지일 경우 외국인 토지법에 따라 관할 시, 군, 구청에 토지 취득 신고를 하고 소유권 이전 등기를 해야 한다. 영주권자는 대한민국 국적을 보유하고 있어 국내 거주 여부와 상관없이 내국인과 동일하게 간주하며, 외국인 토지법의 적용을 받지 않는다. 취득세, 재산세, 양도소득세 등 부동산 관련 조세도 내국인과 동일하게 적용받는다.

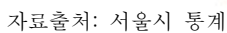
[표 3-3] 외국인 체류 특성별 토지 취득 절차

절차	거주 외국인	비거주 외국인	영주권자
1. 부동산 취득 계약 및 대금 지급	-	외국환 거래법	-
2. 토지취득신고	외국인 토지법	외국인 토지법	-
3. 부동산 등기용 등록번호 신청	-	토지취득신고필증, 여권사본(개인) 혹은 당해 국가 대표자 주소지 증명서(법인)	거주 사실 증명서 혹은 재외국민등록증 제출
4. 부동산 등기	등기기간 : 체결일로부터 60일 이내(부동산 등기법)		

자료 출처: KOTRA, 2016 외국인 투자가이드

외국인 부동산 거래에 대한 통계는 토지와 건축물로 구분되어 필지수와 동호수, 면적만이 공개되고 있으며 외국인 건축물 보유 현황의 경우, 토지 보유와 달리 전체 건축물 채고 중 외국인 보유(동)수 데이터가 공개되지 않고 연도별 취득수만 발표되고 있다. 2016년 전체 외국인 취득 건축물 15,879호의 약 35%에 해당하는 5,713호가 서울에서 취득된 것으로 나타났다. 서울시 자치구별 외국인 부동산 취득 현황을 나타낸 [그림 3-6]에서 볼 수 있듯이 외국인 체류 인구가 많은 지역을 중심으로 취득건수가 높게 나타나는 것을 알 수 있다. 예를 들어, 서울시 통계에 따르면, 영등포구의 경우 2014년 4분기에는 외국인 부동산 취득 건수가 86건이었던 것이 2016년에는 1,431건으로 급증하였다. 특

이러한 취득 건수의 증가는 부동산 취득 절차 및 법 적용에 있어서 내국인과 동일하게 취급되어 제도적 차별이 존재하지 않는다는 점, 주택 소비자로서 장기체류를 위한 목적으로 구매하거나 한국에 체류하지 않지만 부동산 투자를 위해 부동산 취득을 고려하는 외국인 인구가 증가하고 있다는 점을 보여주는 현상이라 할 수 있다.



[그림 3-6] 서울시 자치구별 외국인 부동산 취득건수

(2) 외국인 대상 주택 금융 및 주거 복지 서비스 현황

– 49 –

[표 3-4] 국내 거주 외국인의 고객집단별 금융 수요

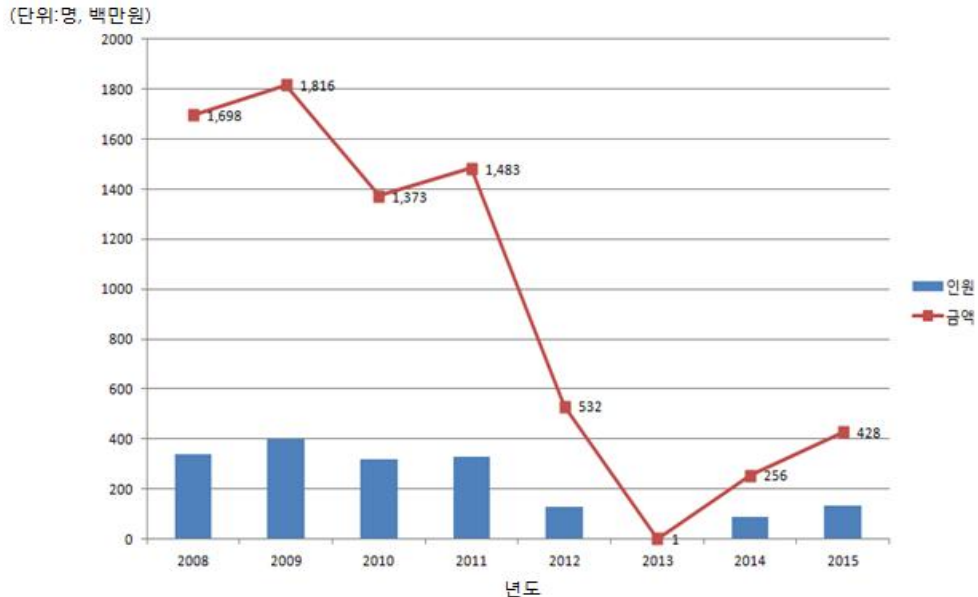
고객군	금융거래 수요	고려사항
산업근로자	급여 송금, 체크카드, 급여 이체, 의무보험	쉬운 해외 송금 및 금융 서비스 이용
장기채류자	신용대출, 신용카드, 저축성 보험, 자산관리	높은 금리, 차별화된 서비스
단기채류자	환전, 해외송금	편리한 환전, 금융 기관 접근성

자료출처 : 금융감독원, 국내거주 외국인 금융거래 현황, 2013

장기채류를 고려하는 외국인의 금융 수요가 증가함에도 불구하고, 주택 임대 및 구매를 위한 외국인의 주택 대출 승인은 매우 제한적인 것으로 보인다. 그 원인을 외국인의 채류 신분에서 찾을 수 있는데 「주민등록법」 제 6조 1항에 따라 외국인의 경우 ‘세대주⁶⁾’로 인정받을 수 없음으로, 연말 정산에서의 주택 관련 세액 공제나 국민 임대주택에 대한 입주와 같은 주거 서비스의 공급 대상에서 제외되고 있다. 외국인은 주민등록법상 현실적으로 주거 및 생계를 같이하고 있는 사람의 집단인 세대의 대표자 또는 관리자인 ‘세대주’로서의 인정이 불가하다는 것을 의미한다.

다만, 외국인 중 소득과 신분 증빙이 분명한 집단에 한하여 제한적으로 대출이 승인되고 있는데, 대출 승인 심사를 받을 수 있는 외국인들은 크게 두 집단으로 외교, 주재, 기업투자, 교수, 무역 경영 등 전문직과 재외동포, 영주 등의 F비자 집단이며, 소득과 신분 증빙 등이 가능해야 대출 심사를 받을 수 있는 것으로 나타났다. 외국인을 대상으로 하는 금융 대출의 직접적인 자료의 부재로, 외국인 연말정산 종합소득세 자료를 통해 외국인의 주택 담보 대출 내역을 추정해볼 수 있다. 장기주택저당차입금은 근로소득자(일용근로자 제외)로서 무주택자나 1주택을 보유한 세대주(세대주가 공제를 받지 않은 경우 근로소득자인 세대원)가 취득 당시 주택의 기준시가가 4억 원 이하인 주택(오피스텔 제외)을 취득하기 위하여 그 주택에 저당권을 설정하고 자금을 차입한 경우를 뜻한다.

6) "세대주"란 세대별 주민등록표에 배우자, 직계존속(제28조에 따라 입주자를 선정하는 경우에는 배우자의 직계존속을 포함한다) 또는 직계비속인 세대원으로 이루어진 세대의 세대주를 말한다. 다만, 성년자인 단독세대주(세대별 주민등록표상에 배우자 및 직계존·비속인 세대원이 없는 세대주를 말한다. 이하 같다)는 세대주로 본다. (「주택 공급에 관한 규칙」 제 2 조 3항)



자료출처 : 국세통계

[그림 3-7] 외국인 근로자 연말정산 신고현황(장기주택저당차입금)

외국인 연말정산 종합소득세 자료를 바탕으로 그려진 [그림 3-7]을 보면, 2008년 약 1,700건이던 장기주택저당차입금 신고건수는 2015년에 이르러 500명 미만의 적은 인원만이 해당 대출이 승인되었음을 알 수 있다. 이러한 승인 건수의 변화에 대한 원인에 대해서는 구체적으로 확인할 수 없지만, 외국인에 대한 주택 금융접근성이 매우 제한되어 있다는 점은 확실히 알 수 있다.

최근 지속적인 주거비용의 상승에 따른 주거비 부담 증가는 주거 취약 계층에게 가장 먼저 영향을 미치고 있으며 주택 금융에 제한을 받는 외국인들의 경우 거주 지역의 커뮤니티에 통합되지 못하거나 주거 불안정성에 노출될 확률이 높아지고 있다(홍석기 외, 2010). 이에 따라 취약계층의 금융 접근성을 향상시키고 주거 안정을 위한 프로그램들을 운영되고 있는데 예를 들어, 한국주택금융공사에 취급하는 ‘보금자리론’은 대출 신청일 현재 19세 이상의 무주택 또는 1주택 가구를 대상으로 최대 5억 원 한도에서 LTV 70%까지 지원하는 고정금리 장기 주택금융 프로그램이다. 또한 자가 마련을 위한 ‘디딤돌대출’은 대출 신청일 현재 부부합산 소득 6천만 원 이하 가구에게 낮은 대출 금리로 주택 자금을 제공하는 프로그램으로, 담보주택 9억 원 이하인 보급자리론과 달리 담보주택 6억 원 이내, 면적 85㎡ 이내 규모로 제한되지만 대출한도와 금리측면에서 유

리한 부분이 있다. 임차가구의 보증금 지원 프로그램으로서 ‘전세자금보증’은 무주택세대주를 대상으로 임차보증금의 80% 이내에서 최대 2억 원까지 대출을 지원한다.

[표 3-5] 주거안정자금 지원 프로그램

주거안정 자금 프로그램	자가가구		임차가구
	보증자리론	디딤돌대출	전세자금보증
출자기구	한국주택금융공사	주택도시기금	주택금융신용보증 기금
신청대상	대출 신청일 현재 만 19세 이상 무주택 또는 1주택 가구	대출 신청일 현재 민법상 성년 무주택 세대주(30세 미만 단독 세대주 제외)	임차보증금 4억원(수도권 2억원) 이하 전(월)세 계약을 체결하고 보증금의 5% 이상을 지급한 세대주
담보주택	주택 가격 9억원 이하 공부상 주택	주택 가격 6억원 이하, 주택 면적 85㎡ 이하	공부상 주택, 실주거용 오피스텔, 노인복지주택 및 신규임대아파트 등
적용금리	고정금리 (연 2.5~2.7%)	고정/ 5년 단위 변동금리 (연 2.1~2.9%)	보증료율 0.1~0.28%
대출한도	LTV 70%이내	LTV, DTI 적용 최대 2억원	임차보증금 80%, 2억원 이내
상환방식	원리금 균등, 원금 균등, 채증식상환	원리금 균등, 원금 균등	만기 일시 상환, 원리금 균등 등
특례사항	원리금 균등, 원금 균등, 채증식상환 한부모가구, 장애인가구, 다문화가구 , 다자녀 가구(항목별 0.4% 금리 인하, 적용 중복 가능)	장애인가구, 다문화가구 , 다자녀 가구(항목별 0.2% 금리 인하, 적용 중복 불가능)	신혼부부, 장애인가구, 다문화가구 , 다자녀 가구, 국가유공자 등에 보증한도 우대

출처 : 주택금융연구원, 금융취약계층 주거안정을 위한 정책 지원 방안 연구, 2016

이러한 주거안정을 위한 자금 지원 프로그램은 취약계층에게 특례조항을 적용하는데 그 중에서도 외국인 구성원으로 이루어진 ‘다문화 가정’만이 모든 프로그램에서 금리 인하나 보증한도 우대를 받을 수 있다. 즉, 대한민국 국적의

배우자와 결혼하거나 대한민국 국적을 취득할 경우에만, 이러한 주거 복지 시스템의 허용 범위 안에 들어갈 수 있기 때문에 대부분의 외국인들은 주택 소비에 있어서 제한적일 수밖에 없다.

[표 3-6] 서울시 다문화 가정 공공임대 주택 지원 현황

(단위: m², 가구)

주택 지구	년도	평형	다문화가정 특별분양추천 대상자	경쟁률
마곡지구	2013년 9월	59 84	1 12	
서울강남 A7블록	2013년 11월	59 74	1 1	
세곡2단지 6지구	2014년 1월	59	1	24:1
신내3지구1단지	2014년 3월	59 84	1 7	
은평 뉴타운 3지구 12블럭	2014년 4월	84	2	
내곡지구 2단지	2014년 8월	59	1	
상계동 공공주택단지	2015년 5월	59 84	2 2	9:1 10:1
마곡 8,11,12단지	2015년 8월	59A 59B 84	1 1 3	8:1 11:1 7.9:1
신정 4지구	2015년 1월	74 84	1 1	5:1 7:1
오금공공주택지구1단지	2016년 12월	84	1	70:1

출처: 서울시 다문화 지원 기관 한울타리

또 다른 주거 복지 영역으로서 국민 주택의 분양⁷⁾의 경우, 「주택 공급에

7) 2016년 8월에 개정된 「주택 공급에 관한 규칙」 제 42 조에 따라 건설량의 10퍼센트의 범위에서 입주자모집공고일 현재 무주택자인 '외국인'에게 해당 시·도지사가 정하여 고시하는 기준에 따라 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별 공급할 수 있는 것으로 변경되어 외국인이 공공임대 주택 서비스를 접근할 수 있는 제도가 마련되었다. 그러나 재외동포나 영주 비자를 가진 외국인들의 경우에 한해서 중도금 대출이나 주택계약이 가능한 것으로 나타났다.

관한 규칙」 제 35 조 1항에 따르면, 「다문화가족지원법」 제2조에 해당하는 배우자와 3년 이상 같은 주소지의 거주한 다문화 가정을 대상으로 국민 주택의 특별 공급을 받을 수 있다. 그러나 2013년부터 배정된 서울시 거주 다문화 가정 대상 임대주택 특별공급 현황을 보면, 전체 공급 가구⁸⁾ 105,770호 중에 0.03%에 해당하는 39가구 밖에 혜택을 받지 못 한 것으로 나타났다.

2015년 기준, 서울시 다문화 가정이 74,629 가구임을 감안할 때, 공공 임대주택의 혜택을 받을 수 있었던 가구는 극히 소수였다는 것을 알 수 있다. 한국에 체류하는 다양한 외국인 집단 중 다문화가구에 대해서만 한정된 주거 지원 정책이 시행되고 있으며 이마저도 저소득 가구 지원정책 차원의 성격이 강해 다양한 요구의 외국인들의 주거 문제를 해소하기에는 한계가 있는 것으로 보인다.

8) 서울시 공공임대주택 공급 현황

(단위 : 호)

	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	계
임대주택	20,721	27,211	15,764	21,520	20,554	105,770

자료 출처: 서울시통계

제 2 절 외국인 주택 시장 관련 변수 분석

1) 외국인 주택 시장 분석 변수 선정

기존의 외국인 밀집지에 대한 분석은 외국인 인구 수, 외국인의 체류 비자나 국적 분포 등과 같은 인구 특성에 한정하여 외국인이 특정 지역에 밀집 정도를 분석하는 것에 그쳤다. 이러한 분석 방법은 외국인이 거주하고 있는 주택 특성과 주거 환경에 대해 제한적인 이해를 제공할 뿐만 아니라 주택 공급, 정비 사업 등과 같은 도시 재구조화에 따른 외국인 주택 시장의 변화를 포착하기 어렵다. 따라서 주택 시장을 분석한 선행 연구들이 다루었던 변수들을 참고하여 외국인 주택 시장의 분석에 적용해보고자 한다.

기존 연구의 변수들을 확인해본 결과, 대부분 인구 및 가구 특성, 주택 시장 특성, 입지 및 환경 특성을 큰 범주로 삼아 주택 시장 분석에 활용한 것으로 나타났다(김성우, 2011; 윤현위, 2014; 오윤경, 2015). 본 연구 역시 비슷한 내용의 변수를 바탕으로 다음과 같이 외국인 이주자 주택 시장을 분석하기 위한 변수를 인구 특성, 주택 특성, 지역 경제 특성, 주거 어메니티 변수로 분류, 선택하였다. 다만, 기존의 주택 시장 연구와 다른 점은 체류자격별, 국적별, 연령별 외국인 인구수를 포함한 외국인 관련 변수를 포함했다는 점이다. 예를 들어, 주거지 선택에 영향을 미치는 외국인 자녀의 수, 외국인 근로자 수와 더불어 외국인 명의 자동차수, 외국인 학교 및 지원 기관의 분포를 변수로 선택하였다.

지역별 주택 시장의 분석을 위해 기존 연구들이 적용한 변수들 가운데, 해당 지역의 전반적인 주택 시장 특성을 파악하기 위하여 주택 유형별 주택 수, 건축년도별/면적별 주택수, 임대주택, 공가 등의 변수를 적용하였다. 대부분의 외국인들이 매매 시장보다 임대시장에 속해 있으며 보증금이 적거나 없는 월세 지불 방식을 선호하기 때문에 평균(중위) 월세 가격을 가격 변수로 넣었다.

인구 특성에 있어서, 외국인 이주자와 관련된 변수는 가급적 전부 포함하고자 하였다. 체류자격별, 국적별, 연령별 외국인 이주자 수를 기본으로 가족 동반 여부를 확인할 수 있도록 다문화 가정 자녀를 포함한 외국인 자녀수, 외국인 학생(D-2)과 교수 등을 변수에 넣었고, 기술연수(D-3), 전문취업(E-1~9), 비전문취업(H-2)비자로 입국한 외국인 근로자수, 최근 인구 이동량 평균을 분석변수로 선택하였다.

[표 3-7] 서울시 외국인 이주자 주택 시장 분석 변수

구분	분석변수(구별)	단위	내용
인구 특성	외국인 인구수	명	체류비자, 국적, 연령별
	외국인 인구 증가율	%	2008-2016년 연평균 증가율
	내국인 인구수	명	2016년 4분기 기준 주민등록 인구
	부양비 및 노령화지수	%	2016년 4분기 기준
	기초생활 수급자 수	명	2016년 4분기 기준
	외국인 주민 자녀수	명	다문화 가정 학생 포함
	외국인 근로자 수	명	국적별(D-3/E-1~9/H-2)
주택 특성	평균 순이동량	명	2016년 월별 평균
	주택 유형별 수	호	단독, 다가구, 아파트, 다세대 주택수
	건축년도별 주택수	호	2015년까지의 주택수
	임대주택 수	호	2016년 임대주택수
	공가(空家)	호	미분양 주택 포함
	면적별 주택수	m ²	2015년까지의 주택수
	평균 월세 보증금, 월세가	천원	한국 감정원 자료 2015년 기준
지역 경제 특성	중위 월세 보증금, 월세가	천원	
	사업체 수	개소	2010년 경제총조사 자료
	종사자 수	명	
	재정자립도	%	자체수입(지방세+세외수입) / 일반회계 예산액 *100
	지방세 징수액	백만원	2016년 4분기 기준
	외국인 명의 자동차수	대	2016년 4분기 기준
주거 어메니티 특성	수입자동차 등록수	대	2016년 4분기 기준
	주차장 수	개소	일반/공공 주택 부설
	지하철역 수	개소	2016년 기준
	버스정류장 수	개소	2016년 기준
	소비 시설(시장) 점포수	개소	2015년 기준
	의료시설 수	개소	2015년 기준
	보육시설 수	개소	2015년 기준
	노인여가 복지시설 수	개소	2015년 기준
	외국인 학교 수	개소	다문화 학교 포함
	외국인 지원기관 수	개소	글로벌 빌리지 다문화 가정 지원센터

주택 시장 특성에서 주택 신축과 멸실을 통한 주택 공급량, 주택 거래량, 도시 재개발 지연이나 저출산으로 인한 주거 수요 감소로 인한 주택 공가량 등의 자료를 통해 ‘주택 시장의 활력 혹은 연령’이 외국인 이주자의 주거지 선택에

어떠한 영향을 미치는지를 확인하고자 한다. 외국인 이주자들은 신축 주택 시장 보다는 가치 하락을 경험한 노후 주택 시장을 선택할 가능성이 높다. 특히 재개발, 재건축 등의 계획이 지연되었을 때, 주택 시장의 노후가 가속화되는 경우가 많은데 이러한 지역에 외국인 이주자들의 유입이 용이해진다는 점을 가정할 때, 주택시장의 연령이 외국인 이주자와 일정한 상관관계가 있을 것으로 본다.

기존 연구에서 지역 경제 변수들로는 사업체수, 종사자수, 경제활동참가율, 고용률, 실업률, 재정자주도, 자동차수 등이 선택되었는데, 본 연구에서는 지방세 징수액 등을 통해 각 자치구의 소득 수준을 간접적으로 추정하고자 한다.

주거 어메니티 특성의 경우, 선행 연구들과 유사하게 의료시설, 보육시설, 노인여가시설, 소비시설을 포함하였으며, 외국인 지원 기관들의 현황을 추가하여 이러한 외국인 이용자 중심의 시설이 주거지와 어떤 관련성을 맺고 있는지 확인해보고자 하였다. 아울러, 주택 시설에 딸려 있는 주차장의 수, 버스정류장과 지하철역 개수를 통해 교통 접근성이 주거지 선택에 미치는 영향을 보고자 하였다. 해당 데이터 대부분의 출처는 서울시에서 공개하는 통계자료를 기반으로 하였으며, 2015년 인구주택총조사, 2016 외국인고용조사, 2015 경제총조사의 데이터를 서울시 구 단위로 추출하여 최신의 경향을 반영하고자 하였다.

2) 요인 분석을 통한 핵심 변수 추출

[표 3-8] 설명된 총 분산

구성 요소	초기 고유값			추출 제1차원 로딩			회전 제1차원 로딩		
	총계	분산의 %	누적률 (%)	총계	분산의 %	누적률 (%)	총계	분산의 %	누적률 (%)
1	13.774	25.044	25.044	13.774	25.044	25.044	12.225	22.227	22.227
2	9.626	17.503	42.547	9.626	17.503	42.547	8.618	15.668	37.896
3	8.677	15.776	58.323	8.677	15.776	58.323	7.353	13.369	51.265
4	6.372	11.586	69.910	6.372	11.586	69.910	6.265	11.392	62.656
5	4.372	7.949	77.859	4.372	7.949	77.859	5.925	10.773	73.429
6	2.456	4.465	82.324	2.456	4.465	82.324	4.279	7.781	81.210

총 4개의 범주, 33개로 선정된 변수는 변수의 단위 차이로 인하여 Z-Score로 표준화 과정을 거친 뒤 다중공선성의 문제 해결을 위해 요인분석을 실시하였다. 이와 같은 요인분석을 통해 핵심적인 내재 요인을 추출해냄으로서 정보

손실을 최소화하고 주택 시장의 유형화와 지역별 분류를 위한 군집분석의 기초 자료로 사용하였다. 고유치 1.0 이상인 의미 있는 공통인자는 10개로 축약되었으며, 전체 누적 설명율은 약 92.7 %에 해당하는 것으로 나타났다. 베리맥스 방식으로 반복 회전하여 도출된 요인행렬의 결과를 바탕으로 각 개별 변수의 절대치가 0.5 이상의 변수만 다시 추출한 6개의 특성요인이 채택되었다.

[표 3-9] 회전성분행렬

	구성요소					
	1	2	3	4	5	6
건축연한 30년	.527	.117	.486	-.121	-.126	-.371
미국	.987	-.070	.016	.039	-.005	-.015
일본	.945	-.047	-.030	.065	.098	.032
필리핀	.842	-.021	-.351	-.056	.133	.022
D7상사주채	.840	-.044	.146	-.300	-.080	-.148
D8기업투자	.957	-.020	.160	-.108	-.108	-.075
D9무역경영	.780	-.122	.071	-.383	.068	-.243
E2회화지도	.885	-.100	.289	.208	-.024	.160
F3동반	.964	-.076	-.095	-.050	.066	-.141
E7특정활동	.755	-.031	.410	-.026	.034	-.119
자동차등록	.290	.906	.249	-.026	-.104	-.058
외국인주민자녀	-.198	.775	-.203	.298	-.026	.320
조선족	-.138	.972	.013	-.067	-.069	-.081
F5영주	-.083	.987	-.003	-.024	-.007	-.070
H2전문취업	-.138	.967	.017	-.093	-.079	-.096
F6결혼이민	-.070	.930	-.102	.140	-.006	.191
외국인소유권	.394	.601	.435	.012	-.194	.155
세금징수구세	.206	-.080	.940	-.018	-.197	.077
건설업사업체	-.010	.155	.798	.291	-.266	.128
금융보험사업체	.127	.134	.857	-.390	-.156	-.027
교육사업체	-.048	-.143	.731	.383	-.202	.446
다세대	-.170	-.123	.035	.654	-.185	.243
연립주택	-.052	-.018	.097	.667	.130	.022
주차장수	-.126	-.069	.436	.700	.041	.160
시장점포수	-.073	-.107	.238	-.821	.066	-.283
중국	-.103	.640	.014	-.155	.655	-.115
베트남	-.374	.055	-.342	.016	.768	-.096
D2유학	.033	-.082	-.093	-.085	.910	-.126
D4일반연수	-.011	-.098	-.086	-.095	.909	-.047
E1교수	.560	-.049	-.161	.005	.757	-.027
E3연구	.230	.034	.114	.290	.720	-.187
임대주택	-.168	-.249	.042	.133	-.077	.829
아파트	-.057	-.088	.364	.198	-.184	.830
보육시설수	-.279	.091	-.075	.363	-.110	.820
노인복지시설수	-.091	.220	.080	.249	-.111	.890

제 1 요인의 경우, 필리핀을 포함한 영어권 국가, 일본 국적의 인구와 주재

원, 기업경영 등과 관련된 D 유형의 비자, 교수(E-2), 연구(E-3)를 제외한 E 비자의 변수, 자녀 동반 비자인 F-3 그리고 외국인 학교 변수가 추출되었다. 전문직 외국인들도 다른 국적이나 체류비자를 소지한 외국인들과 같이, 선호하는 주택 형태, 주거 환경을 기준으로 특정 지역을 중심으로 밀집해 있으며, 한국인과의 교류는 거주 지역보다는 직장을 중심으로 이루어지는 경향이 두드러진다. 영어권 국가 인구와 주재원 및 전문직종의 외국인과 관련 있었던 제 1요인은 [그림 3-8]과 같이, 용산구가 제일 높은 점수를 보였으며, 용산구를 중심으로 동서 방향으로 길게 마포-용산-강남 지역이 유사한 성격의 인구가 밀집되어 있음을 확인할 수 있다. 이 3개 지역은 제 1 요인에 해당하는 외국인 인구가 다음 주거 이동지로 선택할 때 고려하는 지역으로 서로 상호 보완적인 관계를 가지고 있다.

제 2요인의 경우, F비자 및 조선족⁹⁾과 관련된 변수가 높게 나왔다. F비자를 발급받아 체류하는 자녀수, 외국인 부동산 보유수, 외국인 자동차 보유수가 2 요인과 관련된 것으로 나타났는데, 이러한 요인들은 한국에서의 주택 구매, 자녀의 한국 내 교육 시설 이용, 자동차 보유를 위한 절차 등을 따져 보았을 때 상당 부분 장기체류 부분과 관련이 있는 것으로 보인다. [그림 3-9] 에서 각 요인별 성분 점수를 지도화한 결과를 보면 지역적 특성을 확인할 수 있다. F비자 체류 요인이 강하게 나타났던 제 2 요인은 영등포구, 구로구가 가장 높게 나타나 기존의 연구들과 유사한 패턴을 확인할 수 있다. 인접 지역인 관악구와 금천구도 제 2 요인의 영향이 상당히 존재하는 것으로 나타났다.

제 3요인의 경우, 지역 소득을 추정하기 위한 사업체 수 및 세금징수액, 재정 자립도, 외국인이 거래한 부동산과 건축물이 주요 변수로 나타났다. 사업체 수, 지방세, 지가 변동률 등과 같은 지표가 수도권 주택시장의 매매가격 변동에 영향을 미친다는 연구 결과(이윤홍, 2015)에서도 알 수 있듯이, 지역 경제와 주택 시장은 일정한 상관관계를 가지고 있음을 유추할 수 있다. 사업체 수, 지방세, 지가 변동과 같은 지역 경제 관련 요인으로서 제 3 요인은 일반적으로 서울의 부도심 지역으로 간주되는 강남과 서초 지역과 영등포와 중구 지역이 높게 나타났다. 강남의 경우, 서울에서 가장 많은 사업체(70,262개)와 종사자(645,060명)가 활동하고 있으며, 한국의 부동산 경기를 대표하는 지역이기도 하다. 강남의 높은 주택 가격은 외국인의 주택 시장 접근을 제한하는 요인으로

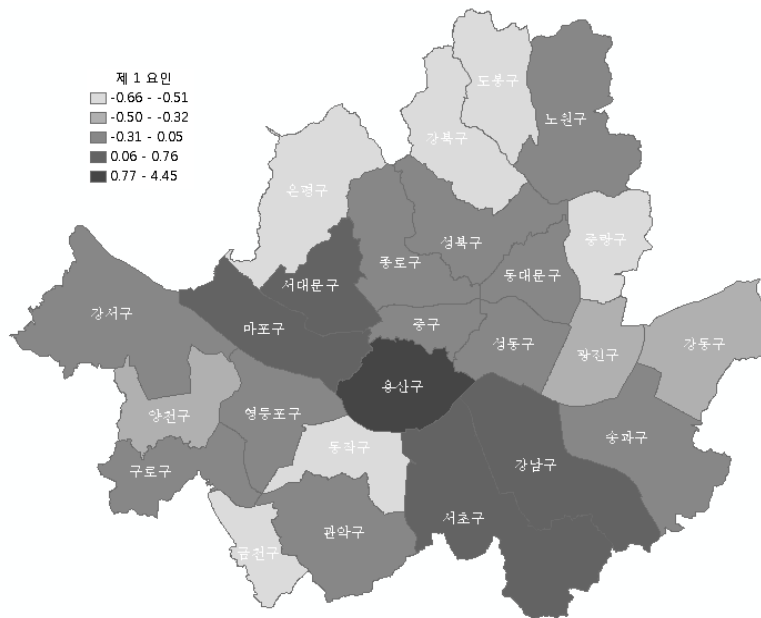
9) 공식 통계에서는 한국계 중국인으로 기재되지만, 대부분의 연구에서는 조선족으로 부르고 있다. 연구의 이해도를 높이기 위해 한국계 중국인 대신 '조선족'으로 통일하도록 하겠다.

작동하며, 이로 인해 외국인 밀집 형태가 잘 나타나지 않는 결과로 이어졌다.

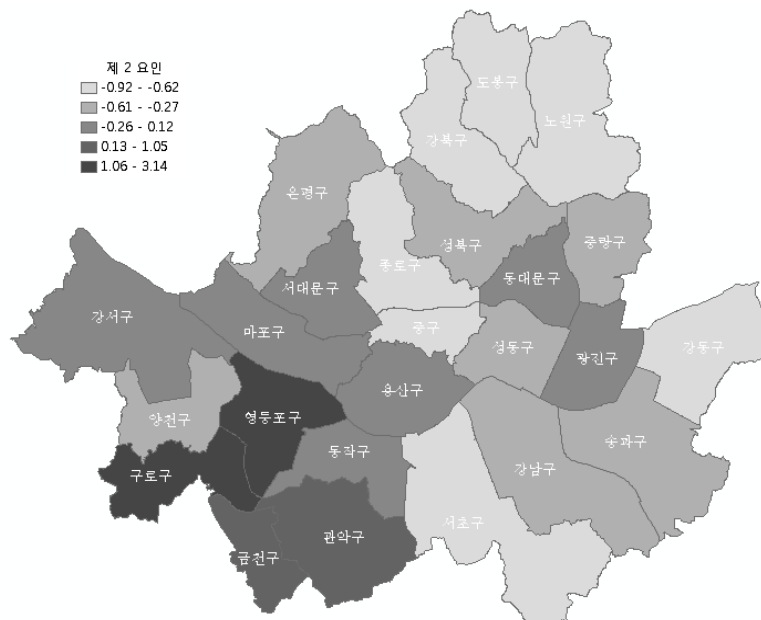
제 4요인은 연립, 다세대 주택과 주차장과 시장 점포 수 등과 같은 주택 특성을 반영하는 요인이 추출되었다. 최근 주택 공급의 감소세가 지속되는 가운데, 아파트와 함께 연립, 다세대 주택의 공급이 제한적으로 이루어지고 있다. 이러한 주택의 유형과 분포의 변화는 신축 주택 시장의 접근이 어려운 외국인 주택 시장의 형성에 상당한 영향을 미칠 것이라고 예상할 수 있다. 제 4 요인의 점수가 높게 나타난 지역은 은평구와 관악구 등으로, 은평구의 경우, 2015년도 기준 전년 대비 건축허가면적 증가율이 325.7%로 서울시에서 가장 높은 주택 공급량을 보이고 있다.

제 5요인은 중국을 포함한 아시아권 국가 인구 변수와 유학(D-2)과 교수(E-1), 연구자(E-4)에게 발급되는 체류 비자, 10-20대 연령의 외국인 인구가 주요 변수로 도출되었다. 학교 주변에 거주하는 외국인 집단들과 상당한 관련성을 보이며, [그림 3-12]에서 보는 것과 같이 서울시 주요 대학이 위치해 있는 서대문구, 성북구, 동대문구, 광진구, 관악구 등이 제 5 요인의 점수가 높게 나타났다.

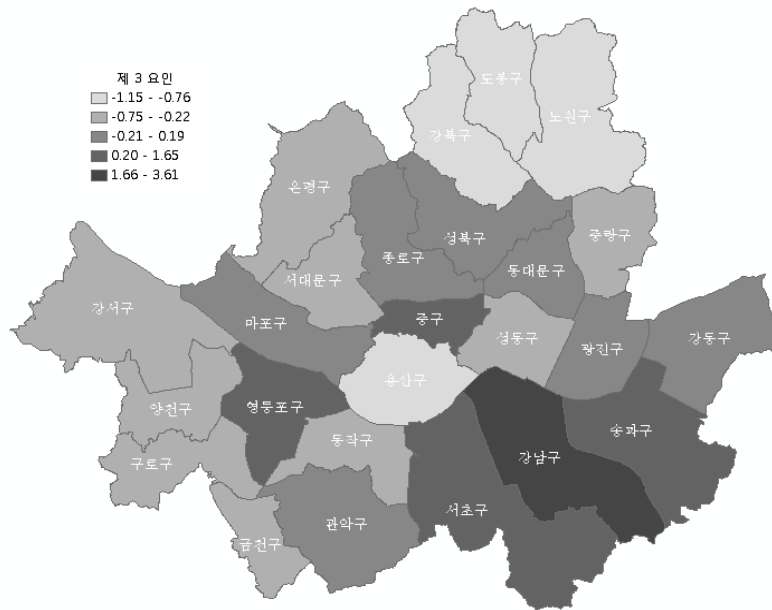
제 6요인은 ‘아파트’ 변수와 더불어 주거 환경과 관련된 노인 복지 시설, 보육시설, 임대 주택의 변수가 추출되었다. 제 6 요인이 강하게 나타나는 지역은 노원구와 강서구로 가장 많은 아파트 형태의 공공 임대 주택이 있는 지역이다. 이러한 ‘공공 임대-아파트’와 같은 주택 유형은 주거 복지 시스템 바깥에 위치한 외국인들이 접근하기 어려운 주택 시장이다. 강남구, 송파구 등에 높게 나타나는 아파트 중심의 주택 시장 역시 외국인의 선택이 많지 않은 지역으로 해당 지역의 외국인 유입이 제한되는 요인으로 작용한다.



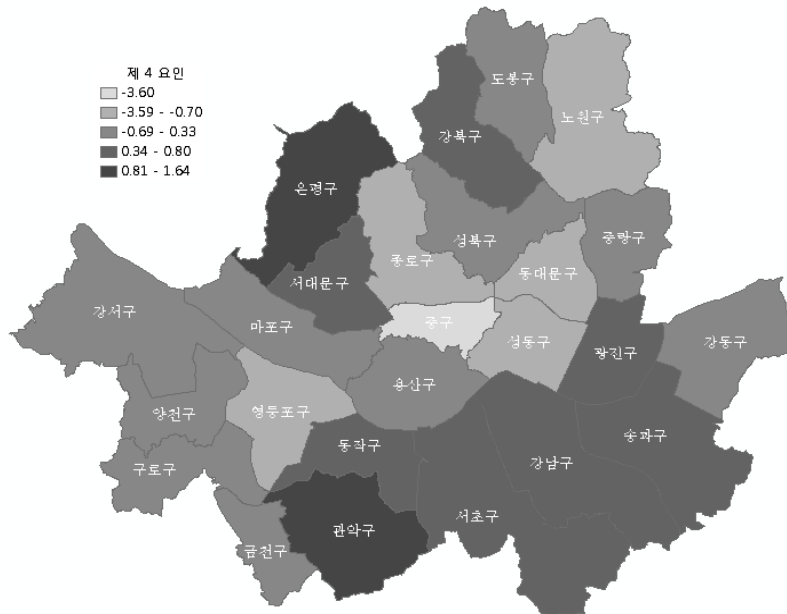
[그림 3-8] 제 1요인 점수 분포도



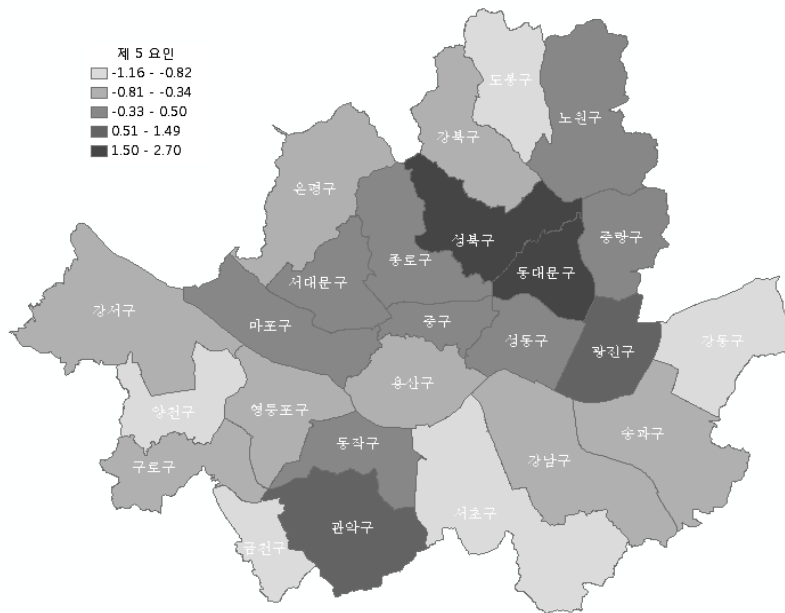
[그림 3-9] 제 2 요인 점수 분포도



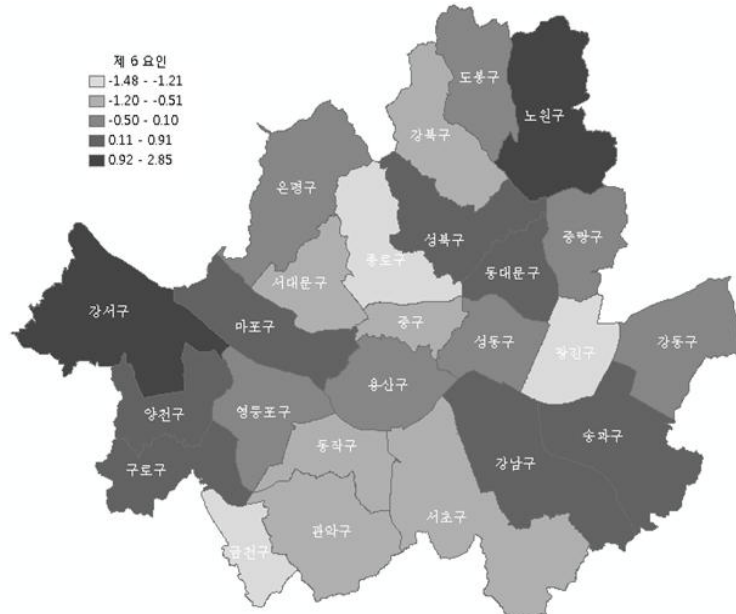
[그림 3-10] 제 3 요인 점수 분포도



[그림 3-11] 제 4요인 점수 분포도



[그림 3-12] 제 5요인 점수 분포도



[그림 3-13] 제 6 요인 점수 분포도

제 3 절 외국인 주택 시장 특성 분석

1) 외국인 주택 시장 군집 분석 개괄

2절에 실시한 요인 분석으로 추출된 요인점수를 바탕으로 군집 분석을 실시하여 외국인 주택 시장¹⁰⁾을 식별하고자 한다. 군집분석은 이질적인 요소가 섞여 있는 대상을 그것들의 유사도에 기초하여 몇 개의 군집으로 분류하는 방법이다. 이를 통해 개체들의 군집을 확인하고 특성을 분석함으로써 군집들 간의 관계를 알아낼 수 있다.

[표 3-10] 군집화 일정표

단계	결합 군집		계수	처음 나타나는 군집의 단계	
	군집 1	군집 2		군집 1	군집 2
1	9	10	0.900	0	0
2	7	25	1.293	0	0
3	6	8	1.424	0	0
4	15	16	1.681	0	0
5	12	20	1.719	0	0
6	17	19	2.114	0	0
7	7	9	2.249	2	1
8	5	21	2.362	0	0
9	13	14	2.506	0	0
10	15	24	2.878	4	0
11	4	7	3.500	0	7
12	4	12	4.696	11	5
13	4	15	5.134	12	10
14	22	23	6.211	0	0
15	1	2	7.779	0	0
16	5	6	7.807	8	3
17	4	18	7.857	13	0
18	4	5	11.097	17	16
19	4	13	13.856	18	9
20	4	11	14.578	19	0
21	4	17	16.089	20	6
22	1	4	16.773	15	21
23	1	22	17.121	22	14
24	1	3	30.144	23	0

각 개체의 유사성을 측정하는 기준척도는 ‘거리’의 개념을 사용하며, 거리

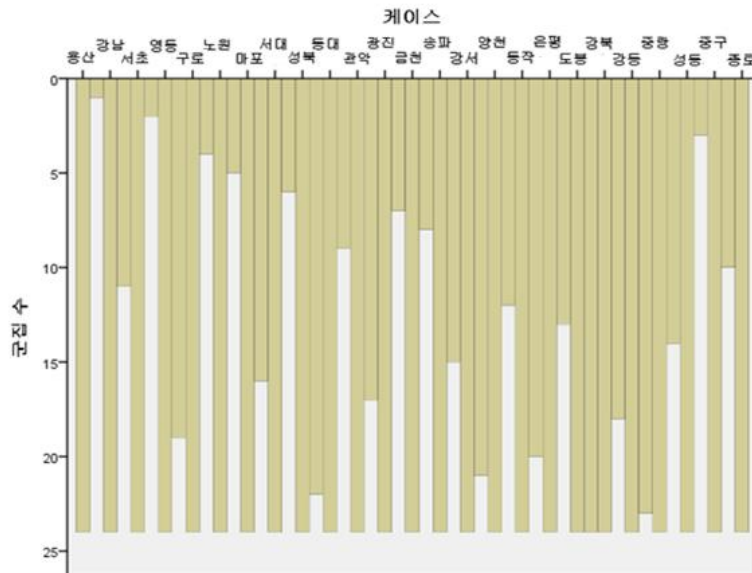
10) 군집 분석을 위해 각 자치구에 번호를 부여하였는데, 다음과 같다.

1:종로구 2:중구 3:용산구 4:성동구 5: 광진구 6: 동대문구 7:중랑구 8:성북구 9:강북구 10:도봉구
11:노원구 12:은평구 13: 서대문구 14:마포구 15:양천구 16:강서구 17:구로구 18:금천구 19:영등포
20:동작구 21:관악구 22:서초구 23:강남구 24: 송파구 25: 강동구

가 상대적으로 가까운 개체들끼리 같은 군집을 이루게 하는 것이 군집분석의 기본적 원리라 할 수 있다. 본 연구에서는 유클리드 제곱 값을 사용하였다.

군집분석은 군집의 추출방법에 따라 다양한 방법들이 있지만, 본 연구에서 사용된 계층적 방법은 가장 보편적이면서 많이 사용되는 방법으로 거리가 가까운 개체들이 군집을 이루어가면서 최종적으로 모든 개체들이 하나의 군집을 이루도록 하는 분류방식이다. 일반적으로 적절한 군집수를 결정하기 위해서는 군집의 개수에 대응되는 판정기준의 값을 ‘계수’로 보고 계수 값이 급격한 증가 혹은 감소가 발생하는 곳에서 대응되는 군집의 수를 이용한다.

이를 기준으로 군집분석을 실시한 결과, 5개의 집단으로 분류되었다. 계수는 결합 군집 간의 거리를 보여주는 것으로 자치구 9번에 해당하는 강북구와 10번의 도봉구의 거리가 0.900로 매우 가깝다는 것을 보여준다. 반대로 1번에 해당하는 종로구와 3번인 용산구의 거리는 30.144로 같은 군집으로 묶을 수 없을 만큼 거리가 먼 것으로 나타났다. ‘처음 나타나는 군집의 단계’는 특정 대상이 몇 번째 단계에서 특정 집단에 속하게 되는지를 보여준다. 예를 들어 8단계에서 5번 자치구는 아직 특정 집단에 속한 적이 없는 것으로 해석할 수 있다(군집1에 0).



[그림 3-14] 수직 코드를 도표(집단 간 평균 연결법)

수직 고드름 도표의 행 ‘군집수’는 분류된 집단의 수를 보여준다. 대상이 같은 집단으로 분류되면 대상 사이에 음영 처리된 공간으로 채워지지만 그렇지 않다면 빈 공간으로 표시된다. [그림 3-14]에서 보는 바와 같이 수직 고드름 도표의 제일 밑의 집단 수는 24개이다. 대상은 25개이지만 24개가 된 것은 강북구와 도봉구가 이미 한 집단으로 묶였기 때문이다. 다음 집단의 수는 강동구와 중랑구가 묶이면서 23개로 줄어든다. 이런 방식으로 계산하면 외국인 주택 시장은 총 5개의 군집으로 나뉠 수 있다. 군집 1에 해당하는 자치구는 종로구, 중구이며, 군집 2에는 용산구만 해당되었다. 군집 4의 영등포구, 구로구와 군집 5의 강남구, 서초구를 제외하고 18개의 자치구가 군집 3으로 분류되었다.



[그림 3-15] 서울시 외국인 주택 시장 군집 결과

[표 3-11]은 각 군집에 해당하는 자치구들의 평균값을 정리한 표이다. 외국인 인구수와 외국인 자녀수에 있어 영등포구와 구로구에 해당하는 군집 4 지역이 가장 많은 수를 보이고 있다. 용산구에 해당하는 군집 2 지역은 군집 4 지역 다음으로 외국인이 많지만 동포 거소 인구는 4,877명으로 적은 분포를 보였다. 종로구, 중구에 해당하는 군집 1 지역은 외국인 수에 있어서 군집 3 지역과 유사하지만 외국인 자녀수에 있어서 1/2 정도 밖에 체류하고 있지 않은 것으로 나타났다. 군집 1과 3 지역에서 유학생의 비중이 높게 나타났고, 기업 투자의 경우 군집 2 지역이 1,041명으로 가장 많은 것으로 나타났다.

[표 3-11] 군집별 주요 특성값

(단위: 명, 호, m², 개소, 백만원, 대)

주요 특성		군집1	군집2	군집3	군집4	군집5	서울시 전체 평균
인구 특성	외국인 인구수	8996.0	14789	8959.5	34390	4642.5	10884.6
	외국인 자녀	758.0	1443.0	1679.2	3218.0	906.0	1657.28
	동포 거소인구	3282.5	4877	3813.7	18066	5501.5	5088.96
	주요 외국인 체류 비자						
	유학(D-2)	1926.5	756	1431.7	270.5	172.5	1250.6
	기업투자(D-8)	185.5	1041	54.7	101	316	129.2
	결혼이민(F-6)	406.5	822	828.6	1907.5	517	855.9
주택 특성	주택 유형별 수						
	단독	5110	5691	3609.7	2563	1075	3526.52
	다가구	3395.5	8038	9582.5	10341	4809.5	8404.64
	아파트	17369	35343	66884.5	69841	111605	65475.8
	연립	3685	4029	4726.8	4462	5914	4689.4
	다세대	8906	15206	29881.2	16947.5	24798	26174.8
	건축년도별 주택수						
	2010년 이후	4385.5	7744	17171.7	14748.5	23689	16099.2
	1989년 이전	10645.5	23244	25983.7	27875	47946.5	26555.4
	주택연면적						
	60m ² 이하	19114.5	25165	55235	42844	54593.5	39390.3
	60m ² ~ 85m ²	9809	17236	37573	38863	35901.5	27876.5
	85m ² 이상	11590.5	28322	25258	25414	55533.5	29223.6
	임대주택 수	2546	1287	7579.9	3700	7757	6629.28
지역 경제 특성	사업체수						
	제조업	7143.5	1072	1940	4004.5	1465	2448.7
	과학기술서비스	2231.5	712	760	1840.5	7531.5	1503.9
	종사자수						
	제조업	20708	3709	10120.3	17718.5	10397.5	11340.9
	과학기술서비스	29447	10892	7450.7	22748.5	86564	16901
	재정자립도	59.9	47.1	29.9	35.85	64.3	36.2
	지방세 징수액	113473	90575	75584.6	95209.5	239744	93918
	외국인 명의 자동차수	675	2086	814.6	3475.5	1523	1123.8
주거 어메니티 특성	주차장수	5603	6793	12238.8	8533	16767	11555.9
	의료시설수	500.5	300	576.2	628.5	1842.5	664.6
	소비시설 수	16252	441	992.6	2196.5	1167	2301.6
	보육시설 수	72.5	129	291.2	314.5	226.5	263.9
	노인복지시설수	59	111	153.4	204.5	167.5	149.4
	외국인 학교수	6	22	1.4	10	7	3.7

자료 출처 : 서울시 통계(2016)

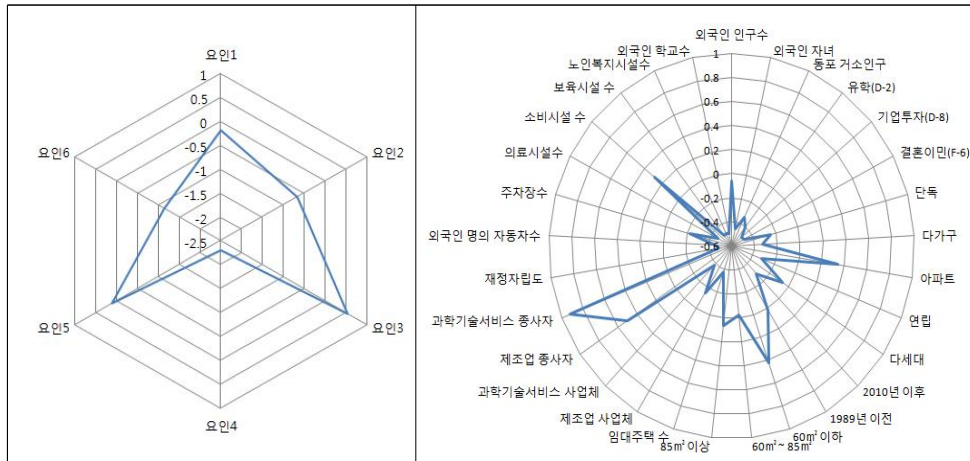
주택 유형별로 살펴보면 모든 군집에서 아파트가 가장 많이 분포하며 강남구, 서초구에 해당하는 군집 5 지역이 평균 111, 605호의 아파트가 있는 것으로 나타났다. 단독 주택은 종로구, 중구(군집 1), 용산구(군집 2)가 높게 나타났고, 다가구 주택은 영등포구, 구로구에 해당하는 군집 4 지역, 다세대 주택은 군집 3 지역에 많았다. 2010년 이후 준공된 주택은 23,689호로 군집 5 지역에서 가장 많으며, 1989년 이전에 건축된 노후 주택 역시 47,946호로 이 지역에 가장 많은 것으로 나타났다. 60㎡ 이하의 소형주택은 군집 3, 5 지역에 다수 분포하고 85㎡ 이상의 대형 주택은 군집 5 지역에 많았다. 임대주택의 분포는 군집 3 지역과 5 지역이 각각 7,579호, 7,757호로 다른 지역에 비해 2배 이상 많은 것으로 나타났다.

지역경제 특성을 유추하기 위한 사업체 수와 종사자 수의 경우 군집1 지역에서 제조업이 높게 나타났고 과학기술서비스업과 군집 5 지역에 가장 많은 것으로 나타났다. 군집 2, 군집 3 지역의 경우 사업체수와 종사자 수에 있어서 서울시 평균에 못 미치는 것으로 나타났다. 예를 들어 용산구에 해당하는 군집 2 지역은 모든 사업체의 수가 서울시 전체 평균의 절반 정도 수준이며 제조업 종사자는 가장 적은 3, 709명뿐인 것으로 나타났다. 재정자립도와 지방세 징수액(구세)은 군집 5 지역에서 가장 높게 나타났다. 자동차를 소유하고 있는 외국인의 경우 군집 4, 2 지역 순으로 많았다.

주거 어메니티 특성의 경우 주택에 딸린 주차장 수는 아파트의 비중이 높았던 군집 3, 5 지역에 많았고 의료 시설은 군집 5 지역이 1,842개소로 가장 많았다. 소비시설은 전통 시장이 집중 분포한 군집 1 지역에 다수 위치하고 있지만 보육 시설의 경우는 가장 적은 72.5개에 불과하였다. 보육 시설과 양로원 등과 같은 노인 복지 시설은 군집 4 지역에 많았으며, 외국인 학교는 군집 2 지역에 서울시 평균 3.7개의 6배에 해당하는 22개 있는 것으로 나타났다.

2) 외국인 주택 시장 군집별 특성 분석

(1) 군집 1 지역의 외국인 주택 시장 특성



[그림 3-16] 군집 1 지역의 요인 점수와 개별 변수의 평균(Z스코어)

종로구, 중구에 해당하는 군집 1 지역은 요인 점수 분포 그래프에서 볼 수 있듯이 전문직 외국인 변수에 해당하는 요인 1과 지역 경제 수준을 알 수 있는 요인 3이 높게 나타났다. 반면에 주택 특성을 보여주는 요인 4와 6에서는 낮은 점수를 보이고 있는데 이 지역은 전형적인 구도심 지역으로 주요 공공기관, 연구소, 다국적 기업 등과 전통 시장을 포함한 주요 상업 시설이 밀집해 있기 때문이다.

외국인 전문직 인구가 많은 종로구의 경우, 중형을 제외한 소형과 대형 단독주택이 집중 분포하고 있다. 특히 평창동 일대는 용산구 한남동, 성북구 성북동과 함께 외국인의 대형 단독주택 수요가 있어 왔던 지역이다. 최근 다국적 기업의 주재원 파견 형태가 달라지면서 단독주택의 수요는 줄어들고, 도심가에 위치한 주상복합 아파트로의 이동이 뚜렷해지고 있다

주상복합 아파트는 주거공간과 상업공간이 복합된 건물로서 상업시설 중심의 업무지역 또는 시내 중심부에 주거공간을 마련함으로써 직주 거리를 최소화하고, 야간 공동화현상을 막기 위해 종로구를 비롯하여, 강남구, 영등포구 등에 건설되었다. 이러한 주택 형태의 도입을 통해, 도심 인구 감소율의 둔화, 고소득층의 전입인구 증가, 2~30대 젊은 층의 이주 비율 상승, 외국인 거주자 수의

계속적인 증가와 같은 도심 회귀 현상이 나타나기 시작하였다(강영주, 2007).

이러한 도심 회귀 현상은 사업체 수와 종사자 수에 있어서도 잘 나타나는데, 2000년대 초반에는 종로구로 대표되는 구도심에서 서울의 부도심인 강남, 여의도, 경기도 부천, 안양 등으로 확대되는 양상을 보이다가, 2010년 이후 다시 서울 도심으로 집중하는 것으로 나타났다. 이는 도시 성장을 이끄는 산업 구조의 변화에 따라 도시의 주요 산업이 도심부와 외곽 지역 사이를 반복 이동하면서 나타난 결과라고 할 수 있다(정혜진, 2014).

2000년대 초반부터 건설되기 시작한 주상복합 아파트는 도심 지역을 중심으로 확산되어 왔으며, 주로 중, 대형평수(104-232㎡) 위주의 공급이 이루어져 왔다. 공급 시기는 2000년대 중반을 지나 감소세이나 외국인의 수요는 꾸준히 늘고 있어 외국인 주택 시장의 새로운 형태로 자리 잡고 있다.

종로구에서 주상복합 아파트를 전문적으로 거래하는 중개업자¹¹⁾에 따르면, 기업들의 경비 절감을 위해 독신 직원의 파견이 대다수이며, 2-3년분의 월세를 한꺼번에 선불로 받는 구조이기 때문에 주택 투자자들로부터 많은 문의가 있다고 하였다. 또한 주상복합을 찾는 외국인들은 주거 공간의 효율뿐만 아니라 주거 환경까지 따지는 경향이 있다고 응답하였다. 예를 들어, 2014년에 분양한 서울 종로구의 한 주상복합 아파트의 전체 계약자 중 약 5%(약 40명 정도)가 외국인이었다고 하였다.

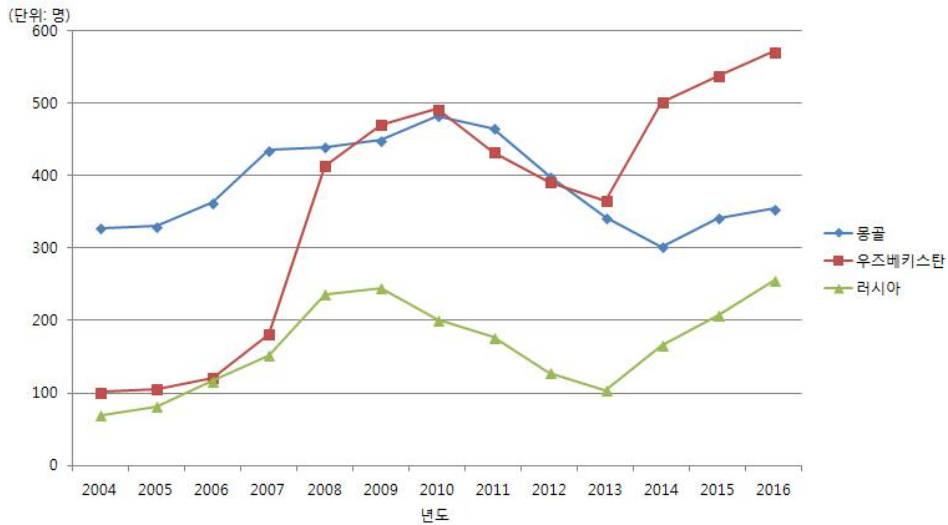
전문직에 종사하고 있는 외국인들 이외에 군집 1 지역에 체류하는 외국인들 중 주목할 만한 집단은 동대문 시장을 기점으로 소규모 무역상을 운영하거나 영세 공장에서 일하는 우즈베키스탄, 러시아, 몽골 출신의 외국인들이다. 이들은 유사한 언어, 문화를 바탕으로 자국의 물품, 정보 등을 나누고 네트워크를 유지하기 위해 특정 건물을 중심으로 거주지를 선택해온 것으로 나타났다(이종희, 2013; 김수진, 2015).

몽골인들의 경우, 90년대 초반 ‘보파리상’으로 불리던 소규모 무역업자들의 비중이 늘어 들면서 2010년 이후 이 지역의 몽골인구 감소했지만, 유학이나 결혼 이민 등으로 체류목적이 다른 몽골 인구가 광진구, 성북구 등에 유입되면서 인구 분산 효과가 발생하였다. 반면에, 우즈베키스탄 인구는 꾸준히 증가하는 것과 더불어 중구에 밀집되는 형태를 보이는데, 재외동포로 인정되어 방문취업

11) 내수동 지역 공인중개업자 A씨(2016년 2월)

*본 연구에 활용된 인터뷰는 비구조화된 질문을 통해 관련 사항을 확인하는 정도로 진행되었기 때문에 간접 인용 방식으로 기재하였다. 인터뷰 대상자의 정보 비공개 요청으로 기재되는 순서에 따라 A-Z라고 이름 붙였으며, 인터뷰 일시를 간략하게 적었다.

(H-2) 비자를 받는 인구가 유입되면서 이 지역을 기반으로 하는 사회적 네트워크를 형성하고 있다. 이 지역에 거주하는 외국인들은 봉제업, 섬유 제조업 등에 종사하면서 평균 9.9~16.5㎡(3~5평) 규모의 원룸 거주가 일반적이며, 지불하는 임대료 수준은 보증금 100만~300만 원 가량에 월세 30만 원 정도¹²⁾인 것으로 나타났다.



자료 출처: 서울시 통계

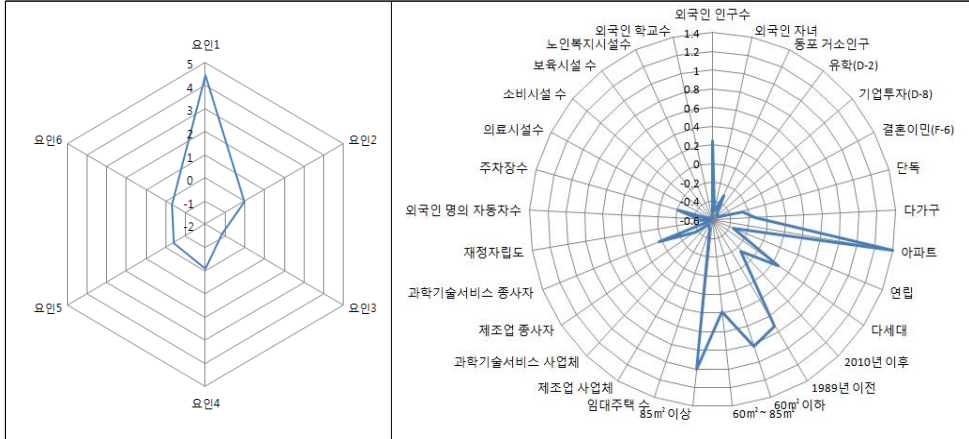
[그림 3-17] 중구 지역 몽골, 우즈베키스탄, 러시아 인구 변화

제조업뿐만 아니라 일부 소규모 무역업을 운영하는 중앙아시아, 러시아권 인구가 중구에 다수 체류하고 있다. 기업¹³⁾ 단위의 기업투자, 무역 관련 외국인 종사자는 용산구(군집 2 지역)에 많은 반면, 중구에는 소규모 개인 단위의 투자, 무역 종사자가 상대적으로 더 많은 것으로 나타났다. 따라서 투자 규모, 투자 품목, 수출 지역 등의 차이로 인하여 군집 1 지역에 체류하는 외국인의 경우, 의류, 잡화 등 수출 품목 거래에 용이한 중구 지역에 체류하며, 개인 단위의 이동이 빈번하기 때문에 임대료를 절약할 수 있는 다소 저렴한 주거지를 선호하는 것으로 나타났다.

12) 중구 광희동 공인 중개사 B씨(2016년 2월)

13) 외국에 본사를 두고 국내에 지점을 통해 수익 영업활동을 하는 사업장으로서 외국법인(국내지점)은 '미국과 일본'이 가장 많으며, 외국인투자촉진법에 의한 법인으로 국세청에 외국인 투자 법인으로 등록된 외국인 투자법인은 1990년대 외국인 투자 자유화(1991년 ~ 1993년 : 인가제에서 신고제로 전환)이후 크게 증가하여 '일본'이 가장 많은 비중을 차지하고 있다(국세통계연보, 2016).

(2) 군집 2 지역의 외국인 주택 시장 특성



[그림 3-18] 군집 2 지역의 요인 점수와 개별 변수의 평균(Z스코어)

용산구로 대표되는 군집 2 지역의 요인 점수 분포는 요인 1(4.45)의 점수가 강하게 나타나는 형태를 보이는데, 미국, 영국, 필리핀, 인도 등 영어권 국적 인구와 전문직으로서 기업, 기관에 근무하는 외국인들이 다수 거주하기 때문이다. 체류자격별로 살펴보면, 용산구의 경우 가족동반(F-3) 비자로 입국한 외국인이 2,593명을 최다이고, 특정활동(E-7) 1,069명, 기업투자(D-8) 1,041명 순으로 많다. 유학(D-2)비자를 제외한 D 타입 비자 상사주재, 기업투자, 무역경영 외국인들은 서울시에서 용산구에 가장 많이 체류하고 있다.

용산구는 조선족 밀집지의 40대가 주도하는 군집 4 지역의 인구 구조와는 달리 동대문구, 서대문구, 종로구와 함께 10대 연령의 인구가 많다. 이러한 높은 10대 인구 비율로 인해 외국인 학교가 다수 분포하고 있다. 앞서 설명한 바와 같이, 다문화 학생들이 다닐 수 있는 일반 학교를 포함하여 총 22개의 외국인 학교가 용산구에 있다.

반면에 주거 여메니티 측면에서 보육시설, 노인여가시설, 소비시설, 주차장수는 전체 자치구의 평균에 못 미치는 것으로 나타났다. 특히 소비시설과 관련된 시장 점포의 수가 441개로 월등히 낮았고, 주택에 딸린 주차장의 수도 상당히 부족한 것으로 드러났다. [표 3-12]에서 보는 바와 같이, 복지 시설과 내, 외국인 인구의 상관관계를 분석해 본 결과, 노인 복지 시설이나 보육 시설에 내국인 인구는 유의미한 반응을 보였으나 외국인 인구는 그렇지 않은 것으로 나

타났다. 따라서 주차장의 수, 노인여가 복지 시설 등 내국인 중심의 주거 환경이 용산구에 체류하는 외국인들에게 큰 영향을 미치지 않는 것으로 판단할 수 있다.

[표 3-12] 복지시설수와 내, 외국인 인구 상관관계

노인복지 시설수와 관계	내국인 고령자인구	외국인 고령자인구	보육시설 수와 관계	내국인 유아인구	외국인 유아인구
상관계수	.755**	.012	상관계수	.867**	-.202
유의수준	.000	.953	유의수준	.000	.332
N	25	25	N	25	25

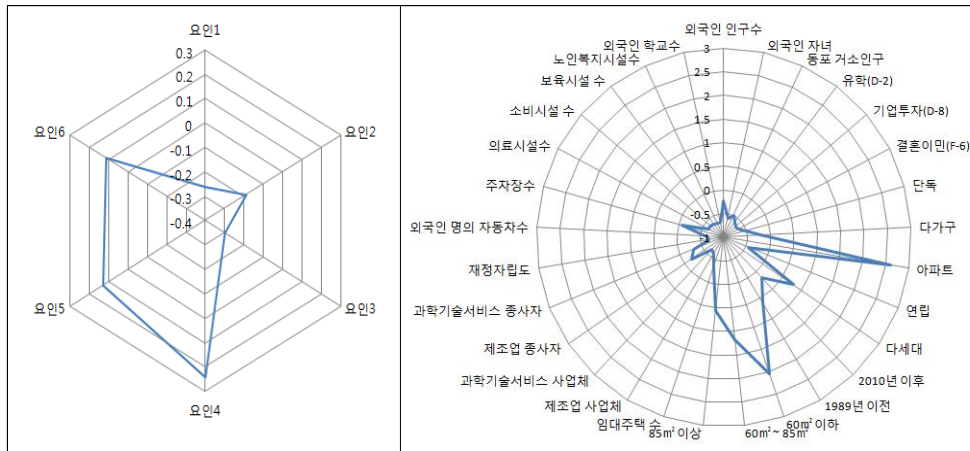
**. 상관이 0.01 수준에서 유의.

용산구는 아파트 중심 주택 시장과 다세대 주택 중심의 주택시장으로 양분되어 있다. 용산구의 아파트 비율은 50%에 이르지만 동단위로 살펴보면, 이촌1동(9,500호)과 더불어, 한강로동, 한남동 등이 아파트가 주요 주택 유형인 것과는 달리, 청과동, 후암동 등은 다세대 주택이 우세한 것으로 나타났다. 보광동의 경우는 다가구 주택이 가장 많이 분포하는데, 이러한 주택 유형과 재개발 사업 지연이 맞물려, 주택 노후화를 방지하는 요인으로 작용한 것으로 나타났다. 6장에서 살펴볼 도시 개발과 외국인 주택 시장의 변동 부분에서 구체적으로 다루겠지만, 보광동의 주택 노후화가 저렴한 주택을 소비하고자 하는 아프리카, 아시아 외국인 인구를 유인하는 계기로 작동하였다.

용산구는 과거 광복 후 한국에 주둔한 미군이 기존 일본제국 병영의 일부를 이용하면서 이태원 부근에 자리를 잡았던 것을 계기로 오랜 기간 동안 외국인 밀집지로 명맥을 유지해 온 지역이다. 특히, 이태원 미군기지를 중심으로 서빙고동, 한남동, 동부 이촌동 일대에 외국인 전용주택과 아파트는 물론 고급 외국인주택단지가 집중 건설된 곳이기도 하다. 1960년대 이후 한국에 들어온 각국의 대사관이 대거 입주하면서, 지속적으로 고급주택단지가 조성되었고, 미군을 비롯한 전문직 외국인들이 꾸준히 대형 주택 시장의 소비계층으로 자리 잡았다.

현재까지도 용산구에 위치한 대사관 등의 주재원, 가족을 동반한 기업투자가 등이 대형 단독주택의 주요 소비 계층이었던 반면, 서구권 국가 출신의 영어회화 강사, 나이지리아 무역인, 연예활동 목적으로 입국한 필리핀인 등의 경우에는 소형 다가구 주택의 소비를 주도해왔다(김원중, 2015). 그러나 최근 재건축 시장이 활성화되고, 용산 미군 기지의 평택 이전 등으로 인해 주요 소비층이었던 미군의 주택 수요가 사라지면서, 상당한 변화를 예고하고 있다.

(3) 군집 3 지역의 외국인 주택 시장 특성



[그림 3-19] 군집 3 지역의 요인 점수와 개별 변수의 평균(Z스코어)

성동구, 광진구, 동대문구, 서대문구, 마포구, 노원구, 강북구, 도봉구, 은평구, 양천구, 강서구, 중랑구, 성동구, 송파구, 강동구, 관악구, 동작구, 성북구(총 18개구)는 군집 3 지역으로 분류되었다. 군집 1 지역과는 달리 주택 특성을 보여주는 요인 4, 6의 점수가 높게 나타났으며 유학생과 연구 관련 외국인들에 대한 요인 5 점수가 높게 나타났다.

동대문구, 성북구, 광진구, 관악구, 동작구, 마포구, 서대문구 등은 유학생의 비중이 높은 지역으로 이들이 주도하는 세 번째 외국인 주택 시장이 형성되어 있다. 일반연수를 포함하여 동대문구에는 약 1만 명의 유학생들이 체류 중에 있으며, 외국인 교수들도 이 지역에 집중 분포되어 있다. 이 지역은 서울시 주요 대학들이 위치하는 것으로 학교와의 접근성을 고려한 외국인 유학생들이 다수 밀집되어 있다.

반면 노원구, 강북구, 도봉구, 은평구, 양천구, 강서구, 중랑구, 성동구, 송파구, 강동구의 경우 외국인의 비율은 서울시 평균 3.1%에도 못 미치는 수준이다. 외국인 주택 시장이 형성되어 있는 지역의 외국인 인구 수 1/4에 해당하는 평균 4,943명이 체류하고 있는 것으로 나타났으며, 외국인 근로자의 수도 평균 1,986명에 불과하다. 예를 들어, 서울시에 체류하고 있는 조선족 중 체류인구가 많은 상위 5개구(영등포구, 구로구, 금천구, 관악구, 광진구)의 평균 인구는 18,000명 선으로 유지되고 있으나 하위 5개구(도봉구, 노원구, 강남구, 서초구,

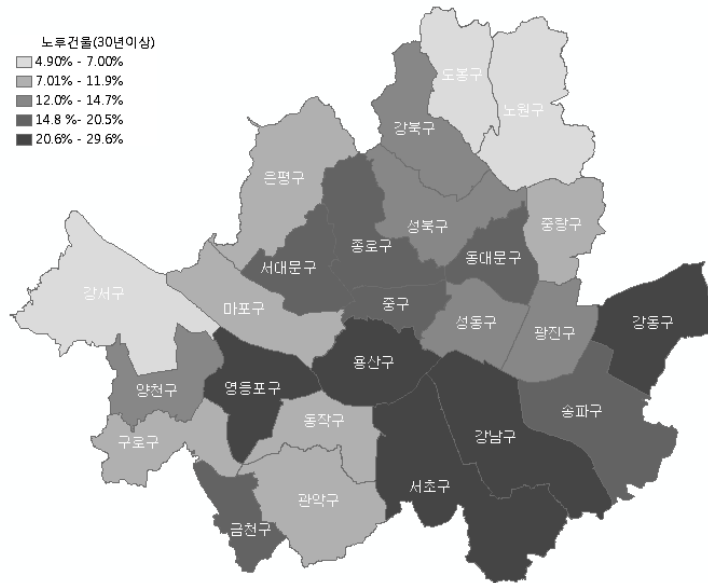
서대문구)의 인구는 1400명 수준에서 더 이상 증가하지 않고 오히려 감소세를 보이고 있다. 특히 도봉구의 경우, 평균 911명으로 2016년에 이르러서는 524명만이 체류하는 것으로 나타나 서울시 자치구별 외국인 인구의 특정 지역의 쏠림 현상이 강하게 나타난다는 점을 확인할 수 있다.

군집 3 지역에 해당하는 지역들은 상업 기능보다는 베드타운(주거기능 위주로 형성된 지역)의 역할을 담당 해온 곳들이다. 따라서 다른 지역들에 비해 외국인들을 끌어들이 수 있는 사업체가 많지 않으며, 동일 임대료의 주택들이 많다고 할지라도 직장과 각종 일상생활을 영위할 수 있는 기본적인 시설(에스닉 음식점, 소매점 등)이 충분하지 않아 외국인들의 유입이 제한적으로 이루어지고 있는 것으로 나타났다.

베드타운 중심의 외국인 주택 시장의 특성은 건축 연한 30년 이상인 노후 주택의 비율이 서울시 전체 평균에 비해 매우 낮게 나타난다는 점이다. 서울시 도심부의 비해 서울시 북측, 서측 외연부에 해당하는 도봉구, 노원구, 강서구, 은평구의 노후 주택 비율이 서울시 노후주택 비율 평균 약 15.6%의 절반 수준에 그치거나 그 이하인 것으로 나타났다. 대신 베드타운 중심의 외국인 주택 시장의 신규 주택 공급은 서울시 전체 평균보다 높게 나타나며 특히 강서구와 은평구의 주택 건설이 최근 5년간 가장 활발하게 이루어졌다.

다만 주택 유형에 있어 그 동안의 추세와 차이를 보이는데, 강서구의 경우 2010년 주로 신규 공급되었던 아파트는 2011년부터 감소세를 보이며 다세대 주택이 이를 추월하여 신규 공급을 주도하는 주택 유형으로 부상하였다. 2015년에 이르러서는 다세대 주택의 약 10% 정도에 해당하는 약 400여 가구만이 아파트로 공급되었고 다세대 주택이 가장 많은 비중을 차지하게 되었다. 신규 공급 주택 유형에서 다세대 주택의 우세는 강서구뿐만 아니라 양천구, 은평구 등에서도 동일하게 나타났다.

베드타운 중심의 외국인 주택 시장은 노후 주택이 적고 신규 건설이 많은 형태를 보이고 있으며 이러한 주택 공급 형태가 외국인의 진입을 제한하는 것으로 이해할 수 있다. 외국인들은 초기 가격이 높은 신규 주택 보다 건축 연한이 어느 정도 지난 채고 주택 시장에 참여할 가능성이 높다. 따라서 베드타운 중심의 주택 시장의 특징이 외국인 주택 시장의 발달을 저해한 것으로 해석할 수 있다. 주택 공급에 대한 내, 외국인 주택 시장의 반응 차이로 인하여 분화된 주택 시장의 형성, 변화되는 부분은 5, 6장에서 보다 구체적으로 다루도록 하겠다.



자료출처 : 세움터(2016)

[그림 3-20] 서울시 노후주택(30년 이상) 분포

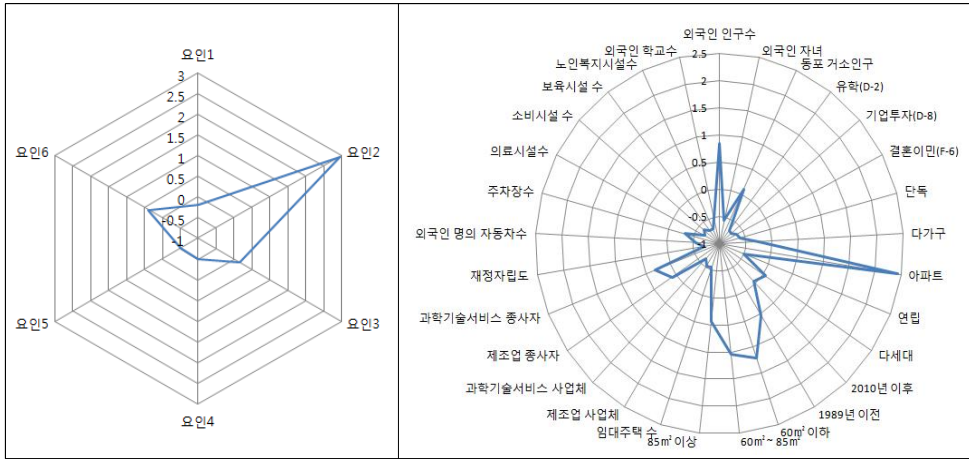
군집 3 지역의 공공 임대 주택의 수는 평균 7,579호로 군집2(용산구) 지역의 1,287호에 비해 5배 이상 높게 나타난다. 예를 들어 강서구, 노원구에는 서울시 전체 공공임대 주택의 약 10% 이상이 분포하고 있는 것으로 나타났다. 공공 임대 주택의 혜택을 받는 고령 인구의 경우 군집 3 지역에 해당하는 모든 구가 서울시 평균보다 많으며, 기초생활 수급자는 도봉구, 서초구를 제외하고 서울시 평균보다 최소 1천명에서 최대 8천명 이상 많은 것으로 나타났다. 각 자치구 외국인 인구나 공공 임대 아파트 간의 상관관계¹⁴⁾를 분석해 본 결과, -0.392 (유의수준 0.053)의 상관계수가 도출되어 공공 임대 주택 시장이 잘 발달된 곳일수록 외국인의 주택 시장 진입 장벽이 높은 것으로 나타났다. 즉, 외국인의 유입에 제한되는 지역은 공공 임대 주택의 분포가 높게 나타나는 곳이며 이것이 저소득층 주거지와 분리되는 요인으로 작용하는 것으로 보인다.

14) 인구 특성과 공공 임대 아파트 간의 상관 관계

		외국인인구	노령인구	기초생활수급자
공공임대 아파트	Pearson 상관계수	$-.392$	$.693^{**}$	$.791^{**}$
	유의수준(양쪽)	$.053$	$.000$	$.000$

** . 상관이 0.01 수준에서 유의합니다(양쪽).

(4) 군집 4 지역의 외국인 주택 시장 특성



[그림 3-21] 군집 4 지역의 요인 점수와 개별 변수의 평균(Z스코어)

군집 4 지역은 조선족, 재외동포 비자(F 비자)의 특징을 보여주는 요인 2의 점수(3.14)가 높게 나타나는 곳이다. 영등포구, 구로구에 해당하는 군집 4 지역은 조선족의 최대 밀집지로 등록 외국인 인구의 78%가 이 지역에 체류 중이다. 이 지역 체류 인구의 40%가 이상이 F비자 소지자이며, 재외동포에게만 주어지는 H-2비자를 포함하면, 95%에 이른다.

이 지역의 외국인 인구는 40대 이상의 인구가 전체 인구의 70% 이상을 차지한다. 외국인의 유입이 본격화되기 시작한 2000년대 초반 20-30대의 이동이 현재에는 두드러지지 않고, 10년 이상 장기체류해왔던 인구가 40-50대가 되면서 연령별 인구구성에 젊은 인구의 비중이 감소하고 있다. 이러한 인구 구조의 변화는 조선족의 신규 입국자의 규모가 예전만큼 크지 않으며, 장기 체류 인구의 노령화, 영주화가 진행되고 있다는 것을 의미한다.

반면에 이 지역의 내국인 인구가 지속적인 감소하고 있다. 2008년 408,099명이었던 내국인 인구는 2015년에 이르러 373,953명으로 외국인 인구가 같은 기간 3.7% 증가한 것과는 달리, -9.1%의 감소세를 보였다. 실제로 내국인의 감소가 반드시 외국인의 유입에 의한 것이라고 해석하기에는 무리가 있을지 모르나(김준형, 2016) 일부 언론¹⁵⁾을 통해 알 수 있듯이, 서울 일부 지역 특정 초등학교에 중국·조선족 출신 등 다문화 자녀들이 많이 몰리는 것을 우려하는

15) "中·조선족 쏠림학교 피하자"...위장전입 나서는 학부모들, 2016년 8월 2일 기사, 서울경제

학부모들이 이들을 피해 다른 학교로 입학하거나 전학을 시키려는 위장전입 현상까지 발생하고 있다는 점은 이 지역 내국인 인구 감소가 상당부분 외국인 체류 증가와 관련이 있음을 보여주는 대목이라 할 수 있다.

군집 4 지역의 주요 주택 유형은 아파트로 나타났으며, 연립, 다세대 주택 비율이 더 높은 구로구와는 달리 영등포구의 경우는 단독주택의 비율이 미세한 차이로 우세하게 나타났다. 건축연면적별로 보면, 85㎡미만의 소형 아파트와 100㎡이상의 대형 단독주택 중심의 주택 유형이 일반적인 특성인 것으로 분석되었다. 연립, 다세대 주택 역시 소형 중심으로 구성되어 있다.

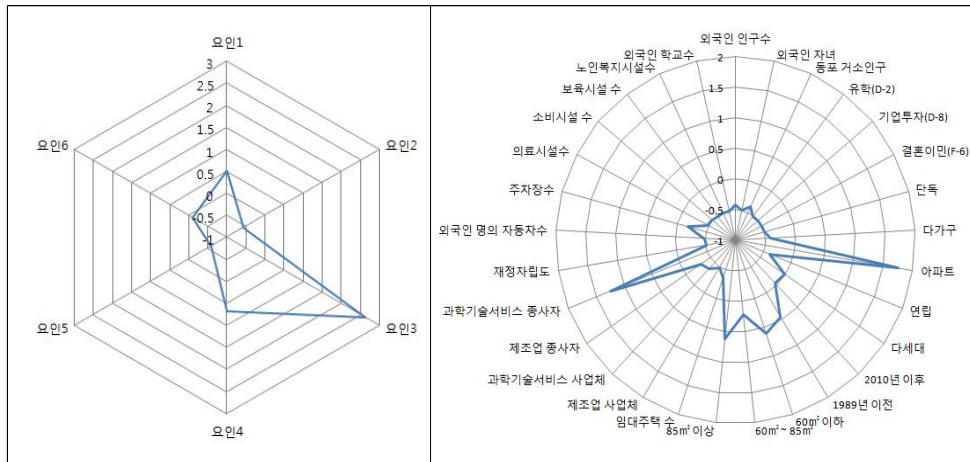
한 편, 30년 이상 노후 건물의 비율을 따져보면, 영등포구 26.2%는 상당히 높은 비율을 차지하고 있으나 구로구의 경우 14.2%로 평균보다 낮게 나타났다. 군집 4 지역의 2015년 신축 주택 비율이 전체 주택의 약 2% 밖에 되지 않는다는 점을 고려할 때 이 지역의 주택 시장의 노후화가 점진적으로 진행되고 있다는 것을 알 수 있다.

이러한 경향과 더불어 주택 시장의 특성을 살펴보면, 외국인 부동산 소유 현황에서 이 지역의 증가세가 다른 지역에 비해 지속적으로 상승했다는 점이다. 외국인이 소유한 부동산 건수는 절대적인 수치로 보았을 때, 강남구가 군집 4 지역보다 많지만, 강남구의 경우, 2015년 하반기에 큰 폭으로 거래량이 하락하였고, 이 후 더딘 회복세를 보이고 있다. 영등포구, 구로구로 대표되는 군집 4 지역은 강남구와 같은 큰 폭락 없이 꾸준히 증가하는 모습이며, 2016년 상반기에는 강남구와 거의 유사한 수준까지 거래량이 증가하였다([그림 3-4] 참조).

이러한 외국인 부동산 거래량의 증가는 내국인과 같이 매매차익을 노리는 단순 투자의 개념일 수도 있지만, 장기, 순환체류를 위한 거주용의 구입의 가능성을 배제할 수 없다. 이주가 일상화된 조선족들의 밀집 현상이 내국인 이탈로 인해 강화되고 있는 현 시점에서, ‘안정적인 주거지를 확보하여 본인이나 가족의 이동과 체류를 돕는 것이 실리적인 선택일 수 있다’는 한 조선족의 인터뷰¹⁶⁾가 이러한 현상을 뒷받침한다.

16) 최근 영주권을 얻은 50대 조선족 C씨(2016년 5월)

(5) 군집 5 지역의 외국인 주택 시장 특성



[그림 3-22] 군집 5 지역의 요인 점수와 개별 변수의 평균(Z스코어)

지역 경제 특성을 보여주는 요인 3의 점수(3.61)가 높게 나타난 도시의 고차 기능 중심지로서 강남구, 서초구의 경우, 금융, 법무, 회계의 생산자 서비스 특화지구와 의료, 숙박업의 소비자 서비스 특화지구가 공존하는 형태를 띠며, 전문, 과학 및 기술 서비스업 사업체수와 종사자의 비중이 서울시 전체의 약 45%를 차지하고 있어 해당 분야의 집중도가 상당히 높게 나타나는 지역이다.

강남구, 서초구는 외국인 이주자 중 상사 주재(D-7)(53명), 기업투자(D-8)(316명), 특정활동(E-7)(738명), 회화지도(E-2)(336명) 자격으로 체류하고 있는데, 용산구, 마포구 다음으로 많은 전문직 인구가 체류하는 것으로 나타나지만, 절대적인 수치로 보았을 때 밀집 거주한다고 볼 수 없다.

군집 5 지역의 주택 유형의 분포는 70% 이상 아파트 중심으로 이루어져 있으며, 강남구를 중심으로, 연면적으로 따져 보았을 때 다소 분산되어 있는 형태이다. 단독 주택의 비율은 강남구 전체 주택 시장에서 약 4% 정도밖에 되지 않지만, 대부분 100㎡이상을 초과하는 대형 주택에 다수 집중되어 있다. 연립, 다세대 주택은 85㎡이하의 소형 주택의 비중이 높은 것으로 나타난다.

2004년 이후부터는 강남 지역 재건축, 재개발의 영향으로 신규공급 물량 자체가 급감하였으며, 공급되는 주택의 형태도 아파트에 집중되는 경향이 나타난다. 2011년부터는 다세대 주택과 아파트가 분산 공급되는 모양새이지만, 아파트 주도의 공급 형태는 유지되고 있다. 뿐만 아니라 서초구도 같은 패턴으로 주택 공급이 이루어진 것으로 나타났다.

군집 5 지역은, 2013년 1천여 건에 머물렀던 주택 멸실수가 2016년에 들어 8천 건 이상으로 늘어났고, 2017년에도 꾸준히 멸실되는 가구 수가 증가할 것이라는 전망이다(서울시 내부자료, 2016). 이에 반해, 공급될 주택수는 지속적으로 감소하여 2017년에는 약 4천 가구가 공급될 것으로 예상하고 있다. 설령 신규 주택이 공급된다고 할지라도, 여기에 외국인이 진입할 가능성은 매우 희박할 것으로 보인다. 이 지역의 주택 가격은 서울시에서도 상위(강남구 기준, 평당 3,719만원)를 차지하고 있으며, 신규 주택 가격의 경우에는 더 높게 책정되는 것이 현실이다. 따라서 높은 가격 부담을 감당할 수 없는 외국인들은 이 지역에 진입할 확률이 낮으며, 앞으로도 유입되는 수는 더욱 적을 것이라는 예측이다.

이 지역의 특이점은 강남구, 서초구에 집중 분포하는 ‘오피스텔’이 외국인들의 주택 시장에 포함되어 있다는 점이다. 이 지역은 외국인뿐만 아니라 내국인의 전문직의 수요가 상존하며, 다른 지역에 비해 우수한 편의, 생활 시설이 집중되어 있다(장명준, 강창덕, 2012). 또한 전문직 사업체와 전문직 인구의 집중도, 외국인에게도 불편하지 않는 주거 환경 등이 전문직 외국인의 수요를 끌어당기는 요인으로 볼 수 있다.

이 지역에 거주하는 외국인 집단의 경우, 가족 동반을 하지 않는 경우가 많기 때문에 용산구와 같이 학교의 중요도가 떨어지고, 주택 규모에 있어서도 대형 평형을 원하지 않기 때문에¹⁷⁾ 오피스텔과 같이 관리가 편하고 접근성이 좋은 주택 수요가 전문직 이주자 사이에서 지속되고 있는 것으로 보인다. 다만, 전문직 외국인의 절대적인 숫자가 용산구, 마포구에 집중되어 있기 때문에, 강남구의 경우는 해당 집단의 주택 수요의 일부만을 담당하는 것으로 설명할 수 있다.

[표 3-13] 서울시 및 군집 5 지역 오피스텔 현황

(단위: 가구, 명, m².)

행정구역별	일반가구	가구원	가구당 주거면적	1인당 주거면적
서울시 평균	4,600	7,327	37	23
서초구	4,532	7,764	31.1	18.1
강남구	7,948	12,453	40.4	25.8

자료 출처: 통계청(2015)

17) 강남구 오피스텔 전문 중개업자 D씨(2016년 10월)

제 4 절 소결

한국에서 체류하고 있는 외국인은 증가세에 있지만 절대적인 인구수가 적어, 주택 시장의 가격에 영향을 미치거나 공급을 주도하는 적극적인 행위자로 두드러지지 않는다. 정부의 주택 공급 정책에서도 주요 구매자로 간주하지 않는 이유도 그들이 ‘외국인’이기도 하지만 소비하는 주택 시장의 폭 자체가 좁기 때문으로 이해할 수 있다. 그러나 외국인 증가추세가 향후 지속적으로 이어질 가능성을 배제하지 않는다면, ‘외국인’ 주택 시장에 대한 면밀한 조사와 이에 대한 대책 마련이 필요할 것으로 보인다.

요인 분석과 군집 분석의 결과를 토대로 서울시 체류 외국인 주택 시장의 특징을 정리하면 3가지로 요약하여 설명할 수 있다. 첫째, 외국인 인구 특성 측면에서 외국인 주택 시장에는 에스닉(민족적 배경)한 성격을 바탕으로 구성된 곳이 있으나 그 특성이 절대적이지 않으며 체류 목적이나 소득 수준에 따라 주택 시장이 결정되는 경우가 많은 것으로 나타났다. 예를 들어, 조선족을 제외한 중국인들의 경우, 유학의 목적인지, 비전문취업의 목적인지에 따라 조선족의 밀집지와 연동되거나 그렇지 않은 형태를 보이고 있다.

둘째, 주택 특성 측면에서 신규 주택 공급이 원활한 지역일수록 외국인 주택 시장이 형성되기 어려운 것으로 나타나 특정 유형의 주택 공급 방식은 외국인들을 특정 지역에 밀집하게 만들고, 내국인과 분리시키는 요인으로 작용하는 것으로 이해할 수 있다. 군집 3 지역이 이러한 경우에 해당하는데, 특히 아파트-신규 공급 주도의 주택 공급 형태가 외국인의 주택 시장 진입 제한과 밀접한 관련이 있는 것으로 나타났다.

셋째, 주거 환경을 평가할 수 있는 주거 어메니티의 특성은 외국인 주택 시장의 지역적 차이를 야기하는 요인이 아닌 것으로 나타났다. 즉, 주거 인구에 영향을 받는 보육, 노인복지 시설 등이 내국인 인구와는 일정한 상관관계를 가지고 있지만, 외국인 인구에는 영향을 미치지 않는 것으로 나타나 내국인과 외국인 간의 주거지 선택 요인에 있어 차이가 있음을 알 수 있었다.

제 4 장 주거 선택 경로의 차이와 분화된 주택 시장의 형성

3장에서는 외국인 주택시장의 지역별 분류를 중심으로 다루었다면, 4장에서는 외국인 주택 시장의 분포에 영향을 미친 요인으로서 서로 다른 체류 비용 소비 패턴을 통해 외국인 집단별로 주거 경로가 어떻게 달라지는지 살펴보고자 한다. 분석의 대상은 고용허가제로 입국한 외국인 근로자, 조선족 중심의 방문취업제 인구, 기업 및 기관에 근무하는 전문직 외국인으로, 법무부, 지자체, 연구소가 실시하였던 대규모 설문조사의 원자료를 주거 문항과 체류 비용 문항을 중심으로 재분석함으로써, 기존 보고서가 포착하지 못 하였던 부분들을 발굴하고 각 집단의 주거 현황과 차이점을 정확하게 파악할 수 있을 것이라 판단한다.

외국인 근로자와 재외동포의 주거 실태를 확인하기 위해 법무부의 「2013년 체류외국인 실태조사」의 원자료를 사용 허가를 받아 재분석하였고, 전문직 외국인의 경우 2010년의 「지구, 지방화 다문화 공간」 연구의 설문 조사와 2016년 「서울 서베이 도시정책지표조사」 중 전문직 외국인의 응답만 취하여 재분석하였다. 해당 조사들은 서울시에 거주하는 외국인을 포함하여 이루어졌고, 대부분 최신의 연구이기에 때문에 본 연구의 분석에 적절하다고 판단하였다. 또한 개별 연구자가 수집할 수 없는 표본조사 규모의 유용성, 본 연구에서 조사하고자 했던 주거 부문의 문항이 충실하게 반영되어 있어 기존 조사의 원자료를 활용하게 되었다.

제 1 절 외국인 집단별 주택 소비 패턴의 비교

1) 분석 원자료 특성과 분석 문항 개괄

외국인의 주거 실태를 확인하기 위해 사용한 법무부의 「2013년 체류외국인 실태조사」는 2010년에 실시했던 고용허가제 외국인근로자와 방문 취업제 동포를 대상으로 한 조사를 3년이 지난 시점에 재조사하여 그간의 정책적 환경변화와 그에 따른 단순기능 외국 인력의 체류실태를 파악하고자 실시되었다. 베트남, 몽골, 태국, 필리핀, 인도네시아, 스리랑카 등 15개 송출국가에서 들어온 일 반고용허가제 외국인근로자 1,370명과 방문취업(H-2)사증을 받고서 국내에 취

업하고 있거나 구직 중인 조선족 850명을 대상으로 조사되었다.

해당 조사는 법무부의 협조로 일반고용허가제 비전문취업(E-9) 사증과 특례고용허가제 방문취업(H-2)사증 소지자의 기본정보를 얻어, 이를 바탕으로 표집틀 구성 및 표본추출을 진행하였다. 방문취업동포의 경우 고용계약을 전제로 국내 유입이 허용되는 일반 고용허가제 근로자들과는 달리 일단 입국하여 직장을 찾아야 하며 사업장변경에 제한이 없기 때문에 현재 직장을 구하고 있는 구직자를 별도로 표집하여 조사가 이루어졌다.

조사에 대한 분석에 앞서, 고용허가제와 방문취업제¹⁸⁾에 대한 간략하게 정리하면 다음과 같다. 송출국과 인력송출에 관한 국가 간 MOU를 맺고 고용주와 근로자간 선(先)고용 계약체결 후 입국이 허용되는 일반 고용허가제(비전문취업 E-9비자)와 달리, 동포를 위한 특례고용허가제로서 방문취업제는 일반 고용허가제 외국인근로자에게는 허용되지 않는 일부 서비스업종에 취업이 가능하며 입국 후 자율구직과 사업장 변경이 자유롭다는 측면에서 일종의 노동 허가적 성격을 갖는다(법무부, 2013).

전문직 외국인의 주택 시장 현황을 파악하기 위해 2010년에 발간된 지구, 지방화와 다문화 공간(최병두 외 공저)의 연구에 사용되었던 전문직 외국인 데이터 원자료와, 2015년 서울 서베이 도시정책지표조사의 데이터 원자료의 사용허가를 받아 전문직 외국인의 주거 부문 문항만을 추출, 재분석하였다. 2010년의 「지구, 지방화 다문화 공간」 보고서의 경우, 서울, 경기, 대구, 경북, 광주, 전남에서 상사주재(D-7), 기업투자(D-8), 무역경영(D-9), 교수(E-1), 회화지도(E-2), 연구(E-3), 기술지도(E-4), 전문직업(E-5), 예술홍행(E-6), 특정활동(E-7) 등의 체류 자격을 가진 총 256명을 대상(서울은 98

18) 고용허가제는 정부가 국내인력을 구하지 못한 기업에 적정규모의 외국인근로자를 합법적으로 고용할 수 있도록 허가하고 이들의 도입과 관리를 관장하는 제도이다. 고용허가제로 입국한 외국인 근로자는 단순기능 업무에 종사할 수 있는 비전문취업(E-9)사증을 부여 받으며 상시근로자(고용보험 기준) 300인 미만 또는 자본금 80억 원 이하 중소기업, 농축산업, 연근해어업에 취업이 가능하다. 고용허가제 허용 업종은 중소 제조업, 건설업, 농축산업, 어업, 서비스업이며 서비스업의 경우, 일반 외국인력(E-9)은 건설폐기물처리 등 5개 업종만 허용하고, 방문취업 동포(H-2)는 음식점, 가사·간병 등 29개 업종에 허용되어 있다. 방문취업제는 1999년에 제정된 「재외동포의 출입국 및 법적지위에 관한 법률(이하 재외동포법)」에 의해 재외동포는 국민에 준하는 법적 지위를 부여받게 되었다. 선진국동포에 비해 차별과 상대적 불이익을 받았던 중국 및 CIS동포를 위해 2002년 11월 일정 요건을 갖춘 중국 및 CIS동포들에게 방문동거(F-4-1) 사증을 부여해 입국을 허용하고, 일부 서비스업 분야에서 고용계약을 체결한 자에게 (체류자격외활동으로) 최대 2년 동안 취업활동을 허용해 주는 '취업관리제'를 실시하였다. 2007년 3월부터 도입된 '특례 외국인 고용허가제'로 취업관리제 대신 '방문취업제'로 변경되었다.

명)으로 국가적 차원에서 전문직 외국인들의 한국사회 적응에 대한 1단계 분석을 바탕으로 종속, 독립 변수를 발굴하여 지역적 차원의 2단계 재분석을 실시하였다.

2015년 「서울 서베이 도시정책지표조사」는 서울의 현 상태 및 서울시민의 삶의 질, 의식, 가치관 등을 측정하여 과학적 분석을 통해 미래를 예측하고 적합한 정책을 준비하기 위해 2003년부터 실시한 조사로, 외국인 대상 조사의 경우, 서울 소재 외국인 중 만 20세 이상 3개월 이상 거주자 2500명을 방문 면접 조사한 결과이다. 본 연구에는 전문직으로 분류되는 252명만을 대상으로 주택 유형, 주거 점유 현황, 거주 만족도 등을 재분석하였다.

[표 4-1] 2010년 「지구, 지방화 다문화 공간」 보고서 분석 문항의 구성

범주	변수	변수의 정의	속성
기본 인적사항	성별	남성, 여성	더미
	연령	29세 이하, 30-39세, 40-49세, 50세 이상	서열
	학력	무학, 중학교, 고등학교, 대학교	더미
	결혼여부	예, 아니오	더미
한국 체류 관련 비용	연평균 소득	1천만원 미만, 1천만-3천만원, 3천만-5천만원, 5천만-7천만원, 7천만-1억원, 1억원 이상	서열
	월평균 주거비	전액보조, 20만원 미만, 20-50만원 50-100만원, 100-200만원, 200만원 이상	서열
	월평균 생활비	10만원 미만, 10-50만원, 50-100만원 100-200만원	서열
	송금액	송금하지 않음, 20-50만원 50-100만원, 100-200만원, 200만원 이상	서열
장기체류 의향	거주 만족도	5점 척도(전혀 그렇지 않다-매우 그렇다)	서열
	타국으로의 이동 여부	예, 아니오	더미

외국인 집단별 주거 선택 경로를 확인하기 위하여 원자료 중 필요한 부분만 취하여 분석에 활용하였다. 고용허가제와 방문취업제의 주거 선택 경로 분석을 위해 법무부의 「2013년 체류외국인 실태조사¹⁹⁾」 문항 중 성별, 연령 기본 인적 사항과 한국 체류와 관련된 비용 중 소득, 주거비, 생활비, 송금, 장기체류 의향을 파악할 수 있는 거주 만족도와 타국으로의 이동 여부 문항을 선택하였다.

전문직의 주거 선택 경로 분석에 사용한 자료는 2010년의 「지구, 지방화

19) 분석 세부 문항 부록 2를 참조.

다문화 공간」 보고서의 경우도 동일한 내용을 묻는 문항을 선택하여 가급적 비교가 가능하도록 구성하였다. 2015년 「서울 서베이 도시정책지표조사」에서는 주택 유형, 점유형태, 동반 가족 여부 등의 문항을 중심으로 분석에 활용하였다.

법무부의 「2013년 체류외국인 실태조사」와 2010년의 「지구, 지방화 다문화 공간」 보고서에서 나타난 외국인 집단별 특성을 간략히 정리하면 표와 같다. 성별 특성의 경우, 세 집단 모두 남성의 비율이 높게 나왔으나 고용허가제는 남성과 여성의 비율이 9:1에 가까워 고용허가제로 입국하는 외국인들의 성비불균형이 심한 것으로 나타났다. 방문취업제와 전문직은 약 6:4의 남녀비율을 보였다. 고용허가제는 20대, 방문취업제는 40대 이상, 전문직은 30대 인구의 비율이 높아 체류 집단마다 다른 연령별 특성을 보였다. 고용허가제의 경우 40대 이상 인구가 4.7%에 불과하지만 방문취업제는 40대 이상이 57.2%로 나타나 체류인구의 연령 차이가 크게 나타났다.

[표 4-2] 외국인 집단별 기본 특성

(단위: %)

	고용허가제	방문취업제	전문직
성별			
남성	89.7	61.3	62.5
여성	10.3	38.7	35.9
연령			
20대	57.6	14.2	24.6
30대	37.7	28.6	46.5
40대 이상	4.7	57.2	24.6
결혼 여부			
미혼	52.7	23.8	62.1
기혼	44.7	64.6	32
학력			
무학/초등학교	1.4	3.6	0.4
중학교	19.2	27.9	0.4
고등학교	47.7	45.8	3.1
대학교 이상	31.8	22.8	94.5
응답수 (명)	1,370	850	256(2011년)

출처 : 고용허가제, 방문취업제 데이터 법무부 「2013년 체류외국인 실태조사」

전문직 데이터 최병두 외, 2010년 「지구, 지방화 다문화 공간」 보고서 원자료

고용허가제와 전문직 외국인들은 미혼의 비율이 높았으나 방문취업제는 약 65%이상 기혼자로 나타났다. 이러한 인구 특성으로 인하여 방문취업제는 가족과 함께 한국에 체류하는 경우가 많다. 학력에 있어 고용허가제와 방문취업제

인구는 고등학교 학력자가 많았지만 전문직의 경우는 압도적으로 대학 학력자가 높게 나타났다. 전문직의 경우 중학교 이하의 학력자가 드물었으나 고용허가제는 20.6%, 방문취업제는 31.5% 정도가 중학교 이하의 학력을 보여 집단 간의 학력 격차도 큰 것으로 나타났다.

2) 외국인 집단별 소비 주택의 특성

[표 4-3] 외국인 집단별 주택 소비 현황

(단위: %)

	고용허가제	방문취업제	전문직
주택 유형			
단독	6.8	11.7	13.9
연립, 다세대, 다가구	9.7	23.2	25
아파트	12.4	4.6	40.9
비주거용 주택 (옥탑방, 반지하 등)	39.8	25.8	—
기타	24.9	15.6	20.2
주거비 부담			
전적으로 본인 부담	11.9	57.7	12.3
부분 본인 부담	19.5	18.7	59.2
전적으로 회사 부담	68.6	23.6	26.5
동반가족 여부			
단독 거주	78.7	14.5	38.5
가족 거주	21.3	82.1	33.7
응답수 (명)	1,370	850	252(2015년)

출처 : 고용허가제, 방문취업제 데이터 법무부 「2013년 체류외국인 실태조사」

전문직 데이터 서울시 「2015년 서울 서베이: 도시정책지표조사」

법무부 「2013년 체류외국인 실태조사」에서 고용허가제와 방문취업제로 입국한 외국인의 주거 실태를 확인하기 위해 조사하였던 문항은 주거 형태, 주거 만족도, 동거인수, 주거비 부담 등에 관한 것이다. [표 4-3]에서 볼 수 있듯이 고용허가제로 입국한 외국인들은 비(非)거주용 건물내 공간에 거주하는 경우가 20.4%로 가장 많았으나 방문취업제의 경우는 23.2%가 연립, 다세대, 다가구 주택에 거주하는 것으로 나타났다. 고용허가제는 임시가건물, 무허가 불량주택, 옥탑방 등 주거 환경이 좋지 않은 주택에 거주하는 비율이 방문취업제보다 높게 나타난 반면, 방문취업제는 단독주택, 오피스텔, 원룸에 거주하는 비율이 고용허가제보다 높게 나타났다.

2015년 「서울 서베이: 도시정책지표조사」에서 나타난 전문직 외국인에게

회사에서 제공하는 주택 유형은 아파트가 많았으며 앞서 확인한 바와 같이 연립, 다세대 주택 거주비율이 높았던 방문취업제 인구와는 소비하는 주택 시장이 다르다는 것을 알 수 있다. 주택 유형 중 아파트는 외국인의 진입이 어려운 주택 유형으로 분석되었지만, 전문직종의 경우, 주택 거래에 있어 기업 단위로 진행되는 사례가 많고, 상대적으로 높은 소득 수준으로 인하여 거래가가 높은 아파트 임대 시장의 진입에 있어 다른 외국인 집단에 비해 어려움을 덜 느끼는 것으로 판단된다.

주거비 부담에 있어서 고용허가제의 경우는 회사 부담이 68.6%로 나타났지만, 방문취업제는 본인 부담이 57.7%로 가장 높은 비율을 차지하였다. 위에서 살펴본 주택 형태를 고려해 볼 때, 고용허가제의 경우 회사가 주거비를 부담하지만 주거 환경이 좋지 않은 비거주용 건물 내 공간, 임시가건물 등에 거주하는 것으로 보이며, 방문취업제는 본인이 주거비를 부담하기 때문에 고용허가제 외국인들보다 주거 선택에 있어 좀 더 쾌적한 주거지를 선택하는 경향을 반영하는 것으로 풀이된다. 전문직 외국인의 주거비 부담 형태는 회사가 전액 전부를 지불해주는 26.5%를 제외하고 대체적으로 부분 부담이 많았다.

고용허가제 외국인들은 배우자, 자녀, 가족이 한국에 대부분 체류하고 있지 않다. 그러나 방문취업제 외국인들은 63.2%의 배우자가 한국에 거주하고 있으며, 형제, 자매, 부모 등과 같은 가족이 1명 이상 거주하는 비율이 82.1%에 달하고 있다. 고용허가제 외국인의 경우, 가족과 친지 초청 입국이 금지되어 있는 반면, 자녀를 본국에 두고, 배우자와 함께 한국에서 벌어들인 돈을 교육비 및 생활비로 지원하는 형태는 방문취업제로 입국한 외국인들의 일반적인 이주 전략이다.

따라서 가족 단위의 체류가 이루어지는 방문취업제 외국인들의 주택 시장은 고용허가제 외국인들보다 규모가 크고, 보다 쾌적한 주거 환경을 선호할 가능성이 높다. 앞서 살펴본 바와 같이 방문취업제 외국인들이 임시 가건물 등의 비주거용 건물의 주거지보다 연립, 다세대, 다가구 주택 등과 같은 저렴한 주거 환경이 상대적으로 양호한 주택 유형을 선택하는 것은 가족 단위의 체류와 관련이 있다.

전문직 외국인들은 다른 외국인들에 비해 혼자 생활하는 비율이 높은 것으로 나타났다. 과거에는 전문직 외국인들의 가족 동반 비율이 높았으나, 국내 정치적 불안, 미세먼지 등과 같은 환경의 질 악화, 체류에 필요한 비용 증가 등으로 기업 및 기관 등이 단신 부임을 권장하고 있는 것으로 나타났다.

3) 송금을 포함한 체류 비용과 주택 소비 간의 관계

그렇다면 고용허가제와 방문취업제, 전문직으로 체류 중인 외국인들의 임금, 취업비용, 생활비, 송금액, 저축액 등을 통해 주거비에 어떠한 영향을 미치는지 확인해보고자 한다. 이러한 가용 자본의 사용 방식을 통해 알 수 있는 것은 외국인들이 국내에 체류하면서 소비하는 주거비가 어떤 의미를 가지는지, 더 나은 주거 환경을 고려하고 있는지를 예측할 수 있다는 점이다. 외국인 이주자가 한국에 들어오기 위해 지불하는 취업 비용, 임금, 송금, 생활비, 저축액 순으로 살펴해보도록 하겠다.

[표 4-4] 외국인 집단별 체류 평균 비용

(단위: %)

	고용허가제	방문취업제	전문직
이주비용			
100만원 이하	13.5	41.3	36.3
100-300만원	44.7	34.6	37.9
300-500만원	7.9	8.1	13.3
500만원 이상	9	3.7	10.9
월평균 소득			
100만원 이하	16.5	15.8	2
100-200만원	67.5	72.8	23
200-300만원	0.9	2.6	28.6
300만원 이상	-	-	46
평균 주거비			
회사 부담	18.9	5.1	26.5
20만원 미만	59	23.6	16.3
20-50만원	18.5	65.3	14.3
50-100만원	3.5	3.5	28.6
100만원 이상	1.1	2.5	12.3
송금			
송금 안함	-	-	59.2
50만원 이하	7.8	40.0	2
50-100만원	43.4	49.1	5.1
100-200만원	39.7	7.7	6.1
200만원 이상	0.3	0.2	27.6
생활비			
10만원 이하	8	1.4	3.1
10-50만원	70.5	63.5	26.5
50만원-100만원	14.2	25.1	42.9
100만원 이상	2	3.1	22.5

출처 : 고용허가제, 방문취업제 데이터 법무부 「2013년 체류외국인 실태조사」

전문직 데이터 최병두 외, 2010년 「지구, 지방화 다문화 공간」 보고서 원자료

한국으로 입국하기 위한 이주비용에 있어, 고용허가제와 전문직의 경우 100-300만원 사이의 비용 지불을 하는 비율이 가장 높게 나타났지만 방문취업제의 경우는 100만 원 이하가 높게 나왔다. 그러나 한국어 시험 교육비, 알선 수수료와 같은 비공식적 비용, 민간 브로커에 지급하는 비용 등을 포함하면 고용허가제의 경우 평균 274.5만원, 방문취업제는 평균 191.85만원을 입국을 위해 지출하는 것으로 나타났다.

방문취업제의 경우 입국 비용이 점차 감소하는 것으로 나타났는데, 2008년 방문취업제 데이터를 살펴보면 2004년 약 6만 위안에 달하던 브로커 비용은 시간이 지날수록 감소하여 2008년에 약 2만 위안으로 줄어든 것을 알 수 있다²⁰⁾. 한국 이주 초반, 높은 비용의 지출은 큰돈을 벌 수 있다면 얼마든지 빚을 쳐도 괜찮다는 생각이 다수였을 뿐만 아니라 실제로 중국보다 더 많은 비용을 벌 수 있기에 비정상적인 방법이지만 브로커에 지불하는 비용을 아깝지 않다고 생각한 것으로 보인다(이진영, 2009). 그러나 방문취업제, 재외동포제 등과 같은 조선족 우대 정책이 진화하면서 비용을 절감할 수 있는 가족이나 친척의 도움을 최대한 활용하게 된 결과로 입국 비용이 점차 감소한 것으로 보인다.

한국에 입국하여 취업 후 얻게 되는 근로 소득은 고용허가제의 경우, 평균 154.97만원 정도였으며, 방문 취업제는 평균 173.93만원으로 약 20만원의 임금 격차가 있는 것으로 나타났다. 임금 구성에서 기본급은 방문취업제 외국인들이 133.61만원이지만 기본 외 수당은 36.28만원으로 고용허가제로 취업한 외국인들보다 약 22만원 정도 적게 받는 것으로 나타났다. 방문취업제 외국인들의 임금 수준은 본국인 중국과 비교했을 때, 약 2-3배 이상 높은 것으로 나타났다. 고용허가제와 방문취업제 두 집단 모두 체류기간에 비례해서 임금이 상승한 다기보다는 등락을 반복하는 형태로, 통계적으로 유의미하지 않는 것으로 분석되었다.

전문직 인구의 소득 분포를 살펴보면 2015년도의 조사의 경우, 200만원-350만원 사이가 가장 많이 나타나며, 500만원 이상도 17.9%를 차지하여 다른 외국인 집단보다 높은 소득 수준을 보이고 있었다. 2011년의 지구, 지방화 다문화 공간」 조사에서도 전체 98명 중 3분의 1에 해당하는 31명이 5,000만원 이상 1 억원 이하의 연평균 소득을 올리고 있는 것으로 나타나 유사한 결과를 확인할 수 있다. 이처럼 전문직에 종사하는 외국인들은 고용허가제나 방문취

20) 2004년 이전 입국자 평균 브로커 비용 59,338위안, 2008년 입국자 19,538위안을 지출하는 것으로 나타났다.(법무부 방문취업제 실태조사 및 동포만족도 조사(2008) 참고)

업체 외국인보다 약 1.5-2배 이상 많은 소득 분포를 보이고 있다. 다만 200만 원 미만의 소득 수준을 보이는 비율이 25%나 나타났는데, 이러한 전문직 소득 분포의 원인으로 해당 보고서의 응답자 구성에 있어 기업투자 11.3%, 연구개발 35.1%, 회화강사 43.3%, 예술관광 10.1%로, 회화강사 집단이 과표집된 것에 의해 영향을 받은 것으로 보인다.

고용허가제는 평균 약 17만원을 주거비로 지불하는 반면, 방문취업제는 주거비는 약 30만원으로 약 2배 이상 주거비 차이가 있는 것으로 나타났다. 고용허가제 외국인들이 주로 거주하는 비거주용 건물내 공간에 지불하는 주거비는 약 9.72만원이었지만, 방문취업제 외국인들이 주로 거주하는 연립, 다세대, 다가구의 주거비는 약 30.6만원으로 나타나 주거비를 통한 주거 격차가 이 두 집단 사이에 크게 존재함을 확인할 수 있다.

주거비 평균 자료에서 특이한 점은 고용허가제 외국인들이 거주하는 임시 가 건물의 주거비가 평균 35.71만원으로 주거의 질에 비해 지나치게 높게 나타난 것을 볼 수 있는데, 외국인들의 주거비용이 합리적으로 지불되고 있는가를 의심해보아야 하는 대목이다. 외국인들의 경우, 주거비 등과 같은 일상적으로 지불되는 비용에 대해 과잉 지불되는 경우가 많다. 특히 주거비의 경우, 임차인의 임의적인 가격 선정뿐만 아니라 외국인들의 불안정한 신분 등을 악용하여 과도한 지불을 요구하는 ‘주거 차별(Housing Discrimination)’의 대표적인 예이다. 따라서 이러한 통계 결과는 고용허가제로 입국하는 외국인들에게 제공하는 주거의 질보다 과도한 주거비를 요구하고 있다는 증거로 볼 수 있다.

전문직의 경우, 매달 지불하는 주거비에 대해 회사 부담으로 주거비 부담이 없다는 응답이 26.5%를 차지하였으며, 100만 원 이상 지불하고 있다는 응답도 12.3%나 되었다. 회사로부터 지원을 받지 않는다고 응답한 교육직종(회화지도 관련 종사자)의 외국인들은 30.6%가 월 평균 지출 주거비로 20-50만원 사이의 비용을 지출하는 것으로 나타나, 파견 기업의 주거 지원 형태에 따라 주거비 부담의 차이가 발생하는 것으로 나타났다.

송금부분에 있어서 세 집단은 큰 격차를 보인다. 고용허가제는 평균 93%가 본국에 송금하고 있으며, 평균 107.06만원을 보내고 있다고 응답하였다. 반면 방문취업제는 평균 51.5%만이 본국에 송금하며, 송금액은 평균 74.5만원인 것으로 나타났다. 앞서 살펴본 평균임금 대비 고용허가제 외국인들은 약 70%, 방문취업제는 약 43%를 송금하였다. 전문직의 경우, 절반 이상의 응답자가 송금하지 않으며 월 소득액과 교차 분석해 보았을 때, 연평균 소득 5000만 원 이상

인 고소득자 일부만이 200만 원 이상 송금한다고 응답한 것으로 보아, 본국의 생활비 지출이나 투자를 위해 송금하는 외국인 근로자들과는 달리, 전문직 외국인들은 일정 수준 이상의 소득이 발생하는 경우에 한하여, 여유 자금을 본국에 송금하는 것으로 풀이된다.

송금 부분에서 한 가지 주목해서 보아야 할 것은 주택 구매 부분이다. 송금의 사용처²¹⁾에 대해 물은 문항에서 고용허가제 외국인들의 경우, 송금을 통해 주택 구매와 같은 자산 취득이 30.3%로 나타나지만, 방문취업제 외국인들의 주택 구매에 투자하는 비율은 11.7%이다. 이는 고용허가제 외국인들의 경우, 본국에 주택을 신축하거나 구매하는 비율이 방문취업제보다 높다는 의미이지만, 가능성 가진 또 다른 해석은 방문취업제 외국인들이 국내의 안정적인 체류를 위해 송금액을 줄이고 저축액을 늘린다는 점이다. 저축액의 비교를 통해 알 수 있는데, 방문취업제로 체류 중인 외국인의 저축액은 평균 74.06만원으로 고용허가제 외국인(평균 54.47만원)보다 약 20만 원 이상 더 저축을 하고 있으며, 체류 기간이 길어질수록 저축을 하는 비율이 증가하고 있다.

[표 4-5] 한국에서 송금되는 주요 국가의 송금액

(단위 :백만 달러)

	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년
중국	1,663	1,959	1,923	3,846	4,042	4,146
베트남	152	159	185	478	525	575
태국	94	105	108	189	188	173
미국	161	156	152	64	77	74
일본	105	88	56	43	36	28
총합	2,414	2,767	2,783	5,384	5,702	5,887

출처 : World Bank Open data(<http://data.worldbank.org/>)

기존의 연구에서도 방문취업제로 들어오는 대부분의 조선족들의 장기 체류가 상당 부분 송금과 같은 경제적인 부분에 기인하는 것으로 확인할 수 있다. 박우(2013)의 연구에서도 나타나듯이 순환이주의 이동 횟수가 높거나 비공식 금융 경로로 부채가 많이 있을수록 한국에 장기 체류할 가능성이 높다고 지적하였다. 특히 경제적인 측면에서 한국의 노동임금 수준이 낮고 매월 중국에 송금하는 액수가 큰 사람일수록 한국에서의 체류를 길게 보고 있다고 밝혔다. 방문취업제 체류 비자로 입국하는 조선족들의 송금은 본국에 남아 있는 가족생활비, 자산

21) 고용허가제 외국인들의 송금은 가족생활비>저축>부채상환 순으로 지출되지만 방문취업제의 경우, 가족생활비>교육비>저축 순으로 나타났다.

축적 등에 영향을 미칠 뿐만 아니라 이주국인 한국의 장기체류에도 상당 부분 관련이 있기 때문이다.

[표 4-5]에서 볼 수 있듯이 한국에서 유출되는 송금 상위 국가 중 2015년 기준 전체 송금액의 70%를 차지하는 중국은 가장 많은 송금액을 보이고 있다. 2010년 16조 63백만 달러이던 송금액은 2015년 약 3배 이상의 증가를 보이며 41조 46백만 달러로 급증하였다. 송금 상위 국가인 베트남, 태국, 미국 등보다 8-10배 이상의 송금액을 차지하고 있다. 조금 더 구체적인 예를 들어 본다면, 앞서 살펴본 통계로 송금액을 추정해보았을 때, 2016년 기준 한국에 체류하는 방문 취업제 인구 약 262,000명이 모두 취업 상태로 월평균 송금액 74.5만원을 1년 동안 본국으로 보낼 경우, 최대 약 223,228,000원(2017년 1월 환율 기준 약 197,285 달러)이 자신의 고향으로 송금되는 것으로 나타났다.

한편 생활비 지출액에 있어 방문취업제와 고용허가제는 10-50만원 사이의 비율이 높게 나타났으나 전문직의 경우 50만원에서 100만원 사이의 생활비를 지출하는 비중이 가장 높았다. 방문취업제로 들어온 외국인들은 가족 단위 체류의 비율이 높고, 체류 기간이 길어질수록 생활비(월 평균 51.24만원 지출)도 같이 증가하는 것으로 나타났다.

외국인 집단별 체류 비용 소비 패턴 분석을 통해 임금을 비롯한 주거비, 생활비, 송금 사용에 대한 지출 방식의 차이를 확인하였다. 요약하면 임금의 대다수를 본국으로 보내는 고용허가제, 송금액은 50% 정도로 유지하고 주거비와 생활비 지출을 높이는 방문취업제, 송금을 거의 하지 않으며 방문취업제보다 높은 주거비와 생활비를 지출하는 전문직으로 나누어 정리할 수 있다.

외국인 집단 중 한국 내에서 주택 시장 소비자로 참여하게 될 가능성이 고용허가제보다 방문취업제와 전문직 집단에서 높게 나타날 것이라 예측할 수 있다. 또한 주거비 수준에 있어 월 평균 30만 원대의 월세를 지불하는 방문취업제와 회사나 기관 등이 전액 혹은 일부를 지원받는 전문직은 다시 서로 다른 주택 시장에 참여하게 될 것이라 짐작할 수 있다. 이처럼 외국인들은 체류 방식, 목적 등에 따라 체류 비용의 소비 패턴이 달라지고, 이것이 주거의 질이나 주거 선택 요인의 우선순위를 결정하는데 상당한 영향을 미치는 것으로 결론내릴 수 있다.

제 2 절 외국인 집단별 주거 선택 경로의 비교

1) 체류 비용 경로 분석을 통한 외국인 집단별 주거 선택의 차이

(1) 체류 비용 자료의 기술통계량

1절과 2절을 통해 외국인들은 집단별로 서로 다른 체류 비용 소비 패턴을 보이고 있다는 것을 확인하였다. 특히 송금 부분에서 가장 큰 차이를 알 수 있는데, 주거의 질에 영향을 미치는 송금, 주거비, 소득, 생활비 등의 상관관계를 살펴, 이주자들이 서로 다른 주거 경로로 이동하게 되는 과정을 살펴보고자 한다.

[표 4-6] 분석에 사용한 체류 비용의 기술통계량

(단위 : 만 원)

	고용허가제	방문취업제	전문직
총임금			
평균	154.97	173.93	2.2551 (3천-5천만원 구간)
표준편차	66.040	60.286	1.67031
사례수	1,150	776	98
송금액			
평균	107.06	74.5	2.3673 (50-100만원 구간)
표준편차	42.83	35.11	1.84104
사례수	1134	515	98
주거비			
평균	17.16	30.5	2.8061 (20-50만원 구간)
표준편차	20.62	15.8	1.52409
사례수	310	702	98
생활비			
평균	35.57	52.08	3.1429 (100-200만원 구간)
표준편차	24.86	29.90	1.15767
사례수	1,188	991	98

출처 : 고용허가제, 방문취업제 데이터 법무부 「2013년 체류외국인 실태조사」

전문직 데이터 최병두 외, 2010년 「지구, 지방화 다문화 공간」 보고서 원자료

기술통계값을 통해 분석 변인들의 기본적인 특성을 분석해보면, 고용허가제의 경우 평균 154.97만원의 임금, 107.06만원의 송금액, 17.16만원의 주거비와

35.57만원의 생활비를 사용하는 것으로 나타났다. 방문취업제의 경우 평균 173.93만원의 임금, 74.5만원의 송금액, 30.5만원의 주거비와 52.08만원의 생활비로 체류 비용을 지출하는 것으로 나타났다.

전문직의 경우 2010년의 「지구, 지방화 다문화 공간」 설문 원자료로 분석해본 결과, 임금의 평균값은 2.2551로 이 표본의 평균 수입은 3천만 원 이상 5천만 원 이상 구간의 앞부분에 근접한 것으로 추정된다. 평균 송금액은 2.3673으로 50-100만원 구간에 해당하며, 평균 주거비는 20-50만원 구간에서 2.8061, 월평균 생활비는 100-200만원 구간의 3.1429로 나타났다. 즉, 전문직 외국인인 3천 5백만 원 정도의 임금 수준을 보이며, 주거비는 약 40만원, 생활비는 약 100만 원 가량 소비하는 것으로 해석할 수 있다.

주거비에 영향을 미치는 효과를 확인하기 위하여 주거비와 경로 분석의 외부변인 임금, 생활비, 내부 변인 송금과 주거비 간의 상관계수를 계산하였다. 고용 허가제와 전문직의 경우 주거비와 임금 간의 상관관계가 없는 반면, 방문취업제는 송금과 저축액에 있어 상관관계가 나타나지 않았다. 고용허가제와 전문직의 주거비와 임금의 관계가 유의미하지 않는 이유로 이들이 기업 혹은 기관으로부터 주거비를 지원받거나 주거지를 제공받는다는 점과 관련되어 있는 것으로 보인다.

[표 4-7] 체류 관련 비용 단순 상관계수

구분		월평균 임금	월평균 송금액	월 평균 생활비
고용허가제 주거비	상관계수	.077	.351**	.245**
	유의수준	.125	.000	.000
	N	395	339	395
방문취업제 주거비	상관계수	.129**	.096	.284**
	유의수준	.002	.070	.000
	N	579	361	768
전문직 주거비	상관계수	.032	.213*	.220*
	유의수준	.756	.035	.029
	N	98	98	98

**, 상관이 0.01 수준에서 유의. *, 상관이 0.05 수준에서 유의.

(2) 고용허가제와 방문취업제 외국인 통로분석 결과

경로분석은 외부변인이 특정 내부변인에 미치는 영향력과 특정 내부변인이 다른 내부변인에게 미치는 영향을 동시에 분석하는 통계방법이다. 외국인 주거 선택 경로에 미치는 주거비-송금-임금/생활비 간의 관계를 살펴보고자 경로분

석을 실시하였다. 경로분석을 위해서는 여러 번의 회귀분석을 통해 변인 간의 인과관계를 분석해야 하며, 내부변인의 수만큼 회귀분석을 시행해야 한다. 본 연구의 경우, 고용허가제, 방문취업제, 전문직 외국인의 체류비용 자료를 각각 활용하여, 송금을 내부변인으로 임금과 생활비 간의 1차 회귀분석, 주거비를 내부변인으로 송금, 임금, 생활비에 대해 2차 회귀 분석, 총 2회를 실시하였다.

고용허가제의 송금과 임금, 생활비 간의 회귀 분석을 실시한 결과 Multiple R 값은 0.212이고 설명변량인 R 제곱값은 0.045로 도출되었다. 전체적인 유의도 판단을 위한 F값은 자유도 2와 941에서 F값이 22.062이고 유의확률은 0.000으로 생활비, 임금이 주거비에 영향을 미치고 있음을 확인할 수 있다.

경로분석의 경우, 설명변량 값 대신 오차변량(설명할 수 없는 변량)을 제공한 값은 오차 상관계수를 제시한다. 첫 번째 경로 분석의 오차 상관계수 계수는 1-설명변량(0.045)의 제곱근한 0.955이다. 같은 방식으로 주거비를 포함한 두 번째 회귀분석²²⁾을 통해, 설명변량인 R 제곱값은 0.088로 도출되었다. 전체적인 유의도 판단을 위한 F값은 6.895이고 유의확률은 0.000으로 주거비와 생활비, 임금, 송금 간의 관계가 유의미하다 할 수 있다. 두 번째 회귀분석의 오차 상관계수는 0.912이다.

[표 4-8] 고용허가제 주거비와 생활비, 임금, 송금 간의 분석 모형 요약

R	R 제곱	조정된 R제곱	표준 추정값 오류		
.296	.088	.075	17.02909		
두 번째 경로분석 변량분석 결과					
	제곱합	자유도	평균 제곱	F	유의확률
회귀분석	5998.535	3	1999.512	6.895	.000
잔차	82347.793	215	289.990		
합계	68346.329	218			
두 번째 경로분석 통로계수 요약					
	비표준 계수		표준계수	t	유의확률
모형	B	표준오차	베타		
(상수)	3.372	5.480		.615	.539
임금	.140	.042	.231	3.360	.001
생활비	.085	.047	.122	1.809	.072
송금	-.060	.032	-.122	-1.836	.068

고용허가제 집단의 첫 번째 회귀분석을 통해 도출된 임금의 베타계수는 0.212, 생활비의 베타계수는 -0.017이다. 두 번째 경로분석에서 근로임금은

22) 각 집단의 1차 회귀분석은 부록3을 참조.

0.231, 생활비는 0.122, 송금은 -0.122의 계수를 가진다. 베타계수는 상호비교가 가능하기 때문에 주거비에 있어 저축이나 송금보다는 임금이 더 큰 영향을 미치고 있다는 것을 알 수 있다. 경로 분석에서는 한 변인이 다른 변인에게 미치는 영향력을 측정하기 위해 효과계수를 계산해야 한다. 직접 효과는 베타 계수로 보고, 각 통로의 베타계수를 곱한 값을 간접 효과로 계산하여 합한 값을 효과계수로 본다. 이에 따라 계산된 임금-주거 효과계수는 0.206, 생활비-주거비 효과계수는 0.124이다.

같은 분석 방법으로 방문취업제의 송금과 임금, 생활비 간의 회귀 분석을 실시한 결과 Multiple R 값은 0.332이고 설명변량인 R 제곱값은 0.110로 도출되었다. 전체적인 유의도 판단을 위한 F값은 26.589이고 유의확률 0.000로 방문취업제 체류 비용도 저축액, 임금이 주거비에 영향을 미치고 있음을 확인할 수 있다. 방문취업제 외국인들의 주거비를 종속변수로 설정한, 두 번째 회귀분석의 설명변량인 R 제곱값은 0.062로 도출되었다. 첫 번째 경로분석을 통해 생활비의 베타계수는 -0.153, 임금의 베타계수는 0.320이다. 두 번째 경로분석에서 생활비는 0.059, 임금은 0.007, 송금은 -0.016의 계수를 가진다. 이를 바탕으로 계산된 소득-주거비의 효과계수는 0.002, 생활비-주거비 효과계수는 0.061이다.

[표 4-9] 방문취업제 주거비와 저축액, 임금, 송금 간의 분석 모형 요약

R	R 제곱		조정된 R제곱	표준 추정값 오류	
.062	.004		.001	582.13246	
두 번째 경로분석 변량분석 결과					
	제곱합	자유도	평균 제곱	F	유의확률
회귀분석	1378850.489	3	459616.830	1.356	.255
잔차	353788836.8	1044	338878.196		
합계	355167687.3	1047			
두 번째 경로분석 통로계수 요약					
	비표준 계수		표준계수	t	유의확률
모형	B	표준오차	베타		
(상수)	79.052	94.799		.834	.405
생활비	1.174	.622	.059	1.887	.059
송금	-.372	.739	-.016	-.503	.615
임금	.125	.577	.007	.216	.829

마지막으로, 전문직의 송금과 임금, 생활비 간의 회귀 분석을 실시한 결과 Multiple R 값은 0.206이고 설명변량인 R 제곱값은 0.043로 도출되었다. 전체적인 유의도 판단을 위한 F값은 자유도 2와 941에서 F값이 2.112이고 유의확

률은 0.127이다. 첫 번째 경로 분석의 오차 상관관계계수는 1-설명변량 (0.043)의 제곱근한 이다. 두 번째 경로분석을 통해 설명변량인 R 제곱값은 0.118로 도출되었다. 첫 번째 경로분석을 통해 생활비의 베타계수는 -0.183, 임금의 베타계수는 -0.057이다. 두 번째 경로분석에서 생활비는 0.278, 임금은 -0.017, 송금은 0.267의 계수를 가진다. 이러한 베타계수를 바탕으로 임금-주거비의 효과계수는 -0.065이고, 생활비-주거비의 0.263 효과계수로 계산되었다.

[표 4-10] 전문직 주거비와 저축액, 임금, 송금 간의 분석 모형 요약

R	R 제곱		조정된 R제곱	표준 추정값 오류	
.343	.118		.089	1.45439	
두 번째 경로분석 변량분석 결과					
	제곱합	자유도	평균 제곱	F	유의확률
회귀분석	26.484	3	8.828	4.173	.008
잔차	198.833	94	2.115		
합계	225.316	97			
두 번째 경로분석 통로계수 요약					
모형	비표준 계수		표준계수	t	유의확률
	B	표준오차	베타		
(상수)	1.168	.519		2.251	.027
생활비	.366	.135	.278	2.714	.008
임금	-.016	.092	-.017	-.171	.865
송금	.221	.082	.267	2.692	.008

이제까지 각 집단별 2회에 걸친 회귀분석을 통해 도출된 주거비-송금-임금/생활비 간의 경로 분석의 효과계수를 정리하면 [표 4-11] 와 같다. 세 집단의 데이터 형태와 규모가 동일하지 않아 상관계수를 정밀하게 비교하는 것은 어렵지만, 도출된 수치로 단순 비교를 해 본다면, 첫째 임금과 송금 간의 효과계수와 임금과 주거비 간의 효과계수에서 전문직만 음(-)의 관계를 보인다. 예를 들어, 고용허가제, 방문취업제 인구의 경우 임금이 증가할 경우, 송금액을 늘리지만, 전문직 외국인들의 경우에는 그러한 효과가 나타나지 않는 것으로 해석된다.

둘째, 생활비-송금, 생활비-주거비 간의 관계는 세 집단 모두 같은 방향성을 갖으며, 효과계수의 값 차이만 존재하는 것으로 나타났다. 생활비와 같은 한국 체류 비용이 늘어난 만큼 송금액이 줄어든다는 뜻인데, 방문취업제가 가장 큰 효과계수를 보인다. 또한 생활비만큼 주거비도 동반 증가하는 형태를 띠는 것으로 나타났는데, 이 부문에서는 전문직 집단의 효과계수 값이 높게 나왔다.

이는 한국 체류와 관련하여 생활비가 늘어나는 만큼 주거비도 함께 증가할 가능성이 다른 집단에 비해 높다는 것을 의미한다.

송금-주거비의 관계에서 음(-)의 관계를 갖는 집단은 고용허가제로 입국하는 외국인들뿐이다. 방문취업제와 전문직 외국인들의 경우 송금과 주거비의 관계가 (+)로 나타나 본국에 보내는 송금만큼 한국 체류에 소비하는 주거비도 함께 증가하지만 고용허가제는 송금이 증가함에 따라 그들이 소비할 수 있는 주거비는 감소하는 형태로 나타났다. 이러한 결과는 고용허가제 인구의 경우 한국 체류를 위해 소비해야 하는 주거비를 최소화하고자 하는 집단이며 한국의 주택 시장에 적극적으로 참여할 가능성이 낮다는 것을 의미하는 것이기도 하다.

[표 4-11] 주거비와 임금, 생활비, 송금 간의 효과계수 비교

구분		임금	생활비	송금
송금	고용허가제	.212	-.017	-
	방문취업제	.320	-.153	
	전문직	-.183	-.057	
주거비	고용허가제	.206	.124	-.122
	방문취업제	.002	.061	.016
	전문직	-.065	.263	.267

이러한 결과는 방문취업제 외국인의 국내 체류 비용의 소비패턴이 각 집단별로 다르다는 점을 보여준다. 고용허가제의 경우 송금을 늘리는 만큼 주거비를 줄이는 방식이 두드러졌으며 방문취업제의 경우, 다른 집단과 비교하여 상대적으로 송금을 줄이는 만큼 생활비를 늘리는 전략을 선호하는 것으로 나타났다. 전문직의 경우 다른 두 집단처럼 임금이 늘어난다고 해서 송금을 더 보내지 않으며, 송금과 생활비가 증가할 때 주거비도 함께 증가하는 것으로 나타나 전체적으로 체류 비용의 지출이 다른 집단에 비해 많았다.

1절의 체류 현황과 관련시켜 외국인 집단별 체류 비용의 차이를 분석해본다면, 임금 대부분을 송금하는 고용허가제 외국인들과는 달리 방문취업제 외국인들은 본국으로 보내는 송금액을 줄이고 생활비와 주거비를 늘리는 방식은 국내의 안정적인 체류를 고려하고 있다는 것으로 풀이된다.

방문취업제로 입국한 외국인들과 고용허가제로 들어온 외국인들은 모두 본국에 송금하지만 그 비율과 빈도가 다르며, 특히 주택 건설 및 구매에 대한 전략이 상이하다. 고용허가제 외국인들은 본국에 주택 건설하고 구매하는 것을 중요한 목표로 삼지만, 방문 취업제로 들어오는 조선족들은 송금을 통해 본국에서의 주택 소비뿐만 아니라 소득 일부를 저축, 한국의 주택 소비에 사용함으로써 양

국의 주택 시장에 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다. 반면 전문직들은 대부분 1-2년의 단기 체류만을 염두해 두는 경우가 많고 글로벌 이동성이 높아 자가 보유를 위해 높은 액수의 주거비 부담을 지지 않으려는 경향이 뚜렷하다(한주희, 2007). 따라서 전문직 외국인들은 한국의 주택 구매 시장에 적극적으로 참여하지 않을 확률이 매우 높다.

2) 외국인 내의 분화된 주택 시장의 형성

이제까지 살펴본 통로 분석과 앞 절의 주거 실태 현황 자료를 통해 알 수 있는 것은 외국인 집단별로 주어진 체류 조건과 목적, 특히 체류 비용의 소비 패턴에 따라 현저한 주거 경로의 차이가 발생하게 된다는 점이다.

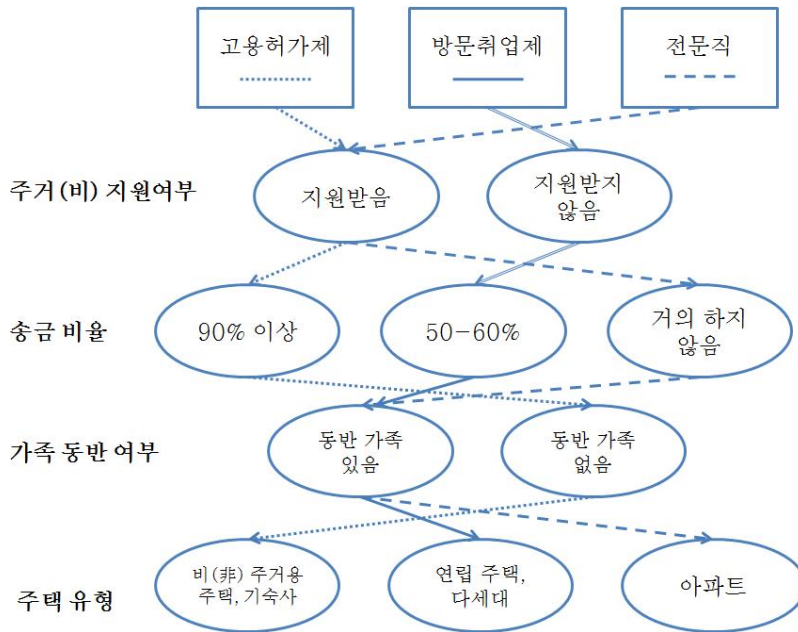
일련의 주거 과정 속에서 주거 경로(housing career)는 ‘한 가구가 일생동안 점유하는 주거와 관련된 일련의 경험, 사건들’로 정의된다(Pickles & Davies, 1991). 즉, 주거 경로는 어떤 계층적인 발전 단계(예를 들어 임대에서 자가 소유로의 과정이나 다가구 거주에서 단일 가구 거주로의 변화 등)가 자동적으로 연결되어 있는 과정이 아닌 생애 과정에서 한 가구가 소비하게 되는 연속적인 주거 경험의 총체(Bolt, 2002)라고 볼 수 있다.

따라서 [그림 4-1]에서 볼 수 있듯이 고용허가제, 방문취업제, 전문직 외국인들은 한국 이주를 통해 새로운 단계의 생애과정을 경험하게 되고, 주거와 관련된 여러 요소로 인해 서로 다른 주거 경로를 거치게 된다. 본 연구에서는 1절에 제시한 주거(비) 지원여부, 송금 비율, 가족 동반 여부, 장기체류 가능성, 주로 소비하는 주택 유형, 2절의 체류 비용의 소비 패턴을 근거로 주거 선택 경로의 차이가 발생하는 것으로 보았다.

고용허가제의 경우, 법무부 자료에서도 확인한 바와 같이 고용된 기업에서 주거를 해결하거나 주거비를 지원받는 경우가 많고 그들의 소득 대부분을 송금하는 형태를 보이고 있다. 또한 「외국인 근로자의 고용 등에 관한 법률」에 따라 동반 가족이나 친, 인척들을 초청할 수 없기 때문에 그들이 소비하는 주거는 비거주용 건물 내 공간이 주로 사용되고 있었다. 하지만 목표 소득을 확보하기 위해 장기 체류의 의사가 강한 것으로 나타났다.

방문 취업제의 경우, 주거비를 자부담하는 비율이 높고 소득의 50%만을 송금하는 형태를 띠고 있다. 송금하지 않는 나머지 비용을 한국 체류를 위한 주거에 투자함으로써 고용허가제와는 다른, 연립 및 다세대 주택에 거주하는 비중이

많았다. 또한 가족의 동반이 자유롭고 순환 이주를 하면서 장기 체류를 염두해 두고 있는 인구가 많은 것으로 나타났다.



[그림 4-1] 외국인 집단별 주거 경로의 분화 모식도

전문직 외국인들의 경우 기업 혹은 기관이 지정하는 주거지나 최대 상한액이 정해져 있는 주거비를 지원받아 아파트에 거주하는 경우가 많았다. 그들은 높은 소득을 통해 동반 가족과 함께 누릴 수 있는 적절한 주거를 소비하기 위해 송금을 하지 않는 형태를 보이며, 높은 모빌리티로 인하여 한국의 장기 체류를 고려하지 않는 것으로 나타났다.

이러한 주거 경로의 차이는 외국인 집단별로 주거 소비 지역과 주거 형태가 서로 겹치지 않고 분리되어 있다는 점을 보여주는 것이다. 3장에서 살펴본 외국인 분포의 지역적 차이는 기존 연구에서 주장해 온 사회적 네트워크로 인한 외국인 밀집지의 형성에 기인한 것일 뿐만 아니라 체류 비용의 소비 패턴에 따라 서로 다른 주거 경로를 거치게 되면서 고착화된 결과라고 보는 것이 타당하다.

기존의 주거 경로에 대한 연구에서는 이주자와 내국인 사이에 주거 경로의 차이가 발생하는 이유를 크게 두 가지로 든다. 하나는 이주자와 내국인이 서로 다른 주거 요구, 선호가 다르기 때문이며, 다른 하나는 이주자가 약한 경제력,

정보력 등으로 인하여 자신의 주거 선호를 실현하기 어렵기 때문으로 본다(Bolt & van Kempen, 2002). 좀 더 구체적으로 살펴본다면, 전자의 이유는 한 가구의 생애 단계와 관련되어 있다. 예를 들어, 가족에 대한 인식, 관념이 내국인과 다른 이주자들은 내국인보다 자녀를 많이 갖는 경우가 많다. 또한 사회적 자본이 가지는 중요성으로 인하여, 주거 자체의 질보다는 이웃에 의지할만한 동일 국가, 민족 출신의 사람이 있는가가 이주자의 주거 경로에 상당한 영향을 미친다고 본다(Bowes et al., 1997).

두 번째 이유로 이주자와 내국인의 주거 경로의 차이는 개인 차원의 가용 자원과 관련되어 있는데, 가용 자원은 주택 시장에 대한 한 가구의 자본력에 의해 결정된다(Özüekren and Van Kempen, 2002; 2003). 대부분의 이주자들은 저소득층에 해당되는 경우가 많고 그들이 주택에 투자할 자본은 제한되어 있다. 또한 주거 정보에 관한 접근성도 이주자와 내국인을 가르는 기준이 되는데, 이주자들은 내국인보다 훨씬 적은 정보로 주택을 선택하게 될 가능성이 높으며, 이러한 한계를 극복하기 위해 에스닉 네트워크의 의존성이 매우 중요한 것으로 보고 있다.

인종, 문화를 배경으로 하는 문화적 차이나 경제력, 정보력 혹은 학력(Magnusson Turner and Hedman, 2014) 등과 같은 가용자본의 양에 따른 이주자의 주거 경로가 내국인과 차이가 발생한다고 보는 기존 연구를 확장하여, 본 연구는 ‘송금’의 중요성을 강조하고자 한다. 송금은 소득의 일부를 본국에 보내기 때문에 이주자의 체류 비용을 줄이는 요인이 되기도 하지만, 반대로 이주국의 주택 시장 참여 가능성을 예측할 수 있는 부분이다. 예를 들어 방문취업제 외국인들의 경우, 본국에 보내는 송금액을 50% 수준으로 낮추고 한국 체류에 필요한 생활비, 주거비를 확보함으로써 이주국의 주택 시장의 소비자로 참여하게 되었다.

무엇보다 송금의 소비 패턴에 따라 외국인 집단의 주거 경로가 달라진다는 점이 중요하다고 할 수 있다. 앞서 언급한 인종, 민족 등과 같은 문화적 차이보다는 ‘소득을 포함한 가용 자본을 이주국에 소비하는 방식의 차이’가 외국인 집단별로 상이하게 나타났으며, 이것이 주거 경로와 직결되어 있다. 즉, 주거 경로는 이주국의 주택 시장에 투자할 수 있는 자본량에 따라 결정되며, 체류 목적과 조건이 다른 외국인 집단은 서로 다른 주거 경로를 경험하게 된다. 뿐만 아니라 여러 형태의 주거 경로는 서로 중첩되지 않음으로서 외국인 집단별 주거지가 분리되어 있다는 점을 알 수 있다.

또한 서울시 체류 외국인 집단별의 주거 경로는 소비할 수 있는 주택 형태의 차이를 야기하는 요인으로 작용한다. 위의 그래프에서 볼 수 있듯이 고용허가제는 비주거용 건물 내 공간, 방문취업제는 연립, 다세대 주택, 전문직 외국인은 아파트와 같은 주택 유형을 주로 소비하는 것으로 나타났다. 소득 구조나 송금 비율, 동반 가족 여부의 변화가 발생한다면 외국인 집단별로 소비할 수 있는 주택 유형의 경계가 다소 흐려질 수 있겠지만 변동 가능성이 낮다는 점에서, 주거 경로에 나타난 주택 유형이 외국인 집단 특성을 나누는 기준이 된다.

이러한 소비 형태의 차이는 외국인 집단별 주택 시장의 분리를 야기한다. 즉, 송금의 비율을 줄이는 만큼 체류 비용에 지출하는 방문취업제 집단과 임금의 대부분을 지출하는 고용허가제 집단 간의 분리, 주거비의 지출에 있어서 기업이나 기관 지원을 받는 고용허가제 및 전문직과 주거비 지출을 소득으로 충당하는 방문취업제 집단 간의 분리, 주거 지원에 있어 주로 저렴 주거지를 지원받는 고용허가제와 일정 수준 이상의 주택을 지원받는 전문직 집단 간의 분리 등 다양한 형태로 분화된 주택 시장이 만들어지게 된다.

제 3 절 소결

법무부, 지자체 등의 외국인 대상의 설문조사 원자료 재분석을 통해 외국인 근로자, 재외동포(방문취업제), 전문직 외국인의 주거 실태를 확인해 보았다. 이를 통해 알 수 있는 것은 외국인 집단의 체류 조건과 목적에 따라 한국 체류를 위한 지출 비용의 차이가 주거의 질과 밀접하게 연결되어 있다는 점이다.

고용허가제로 입국한 외국인 근로자는 본국에 대다수의 임금을 송금함으로써, 최소한의 주거 조건을 만족하는 주거지에 체류하고 있으나, 전문직 외국인의 경우는 기업 혹은 기관이 지원하는 주거비의 상한에 따라 원하는 주거지를 선택하는 것으로 나타났다. 방문취업제 외국인들은 외국인 근로자와 비슷한 임금 수준을 보이지만, 동반 가족의 체류와 한국에서 지출하는 생활비에 있어서 고용허가제 외국인과 차이를 보이면서 소비하는 주택 시장이 다른 것으로 나타났다. 이와 같이, 본국에 보내는 송금액과 한국 체류를 위해 지출하는 생활비는 소비할 수 있는 주택 시장을 결정함으로써 외국인 집단 간의 주거 선택 경로의 차이를 야기하는 것으로 분석되었다.

제 5 장 송금 경제와 분화된 주택 시장의 초국가적 연결

체류 조건과 목적에 따라 서로 다른 주택 시장을 소비하는 외국인들은 초국가적 주거 전략(Transnational housing strategies)의 일환으로 본국 혹은 이주국의 주택 투자를 시도한다. 4장에서 밝힌 바와 같이 외국인 근로자의 경우, 본국의 생활 수준 향상을 목표로 하고 있기 때문에, 대다수의 임금을 송금함으로써 한국 체류에 필요한 주거비를 최소화하고, 전문직 외국인들은 전문 기술과 지식을 바탕으로 높은 모빌리티를 실현하는 집단이기 때문에 한국의 장기 체류를 고려하고 있지 않아 주택 투자에 무관심하다.

그러나 방문취업제(H-2), 재외동포(F-4) 비자로 입국하는 외국인-대부분의 경우, 조선족-들은 한국에서 벌어들인 근로 소득의 일부를 송금하고, 나머지를 한국 체류에 소비함으로써, 다시 말하자면 이주자의 ‘송금’이 하나의 주택 소비 자본으로 활용되어 중국과 한국의 주택 시장 양쪽에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 5장에서는 초국가적 주택 소비자로서 외국인들이 어떠한 투자 패턴을 보이는지 서울 대림동과 조선족 최대 자치주인 중국 연길시(延吉市)의 사례로 살펴보도록 하겠다.

제 1 절 내-외국인 주택 시장의 분화와 형성요인

1) 국내 내-외국인 주거지 분리에 대한 기존 논의

조선족 집거지와 관련된 기존 연구는 이주자들의 사회적 연결망이 밀집지의 형성에 영향을 미쳤다는 결과가 대부분이다. 예를 들어, 김일권(2004), 한성미, 임승빈(2009), 이종구, 임선일(2011) 등의 연구에서, 사회, 공간적 네트워크 관점에서 가리봉동을 중심으로 형성된 외국인 밀집지로서의 엔클레이브(Enclave)를 주목하였는데, 조선족들이 이주하여 한국사회에 적응을 시작하면서 정보취득과 사회적 네트워크의 근거지로 외국인 밀집지의 역할이 중요하다는 점을 강조하였다.

특히 ‘저렴주거와 일자리(교통)근접’은 조선족들의 주요한 주거지 선택 요인으로, 도시 내 낙후·쇠퇴지역에 조선족들이 밀집되는 배경이 되었다. 조선족의

밀집규모가 커짐에 따라 조선족을 고객으로 하는 상업시설이 나타나게 되고, 상업지역의 형성과 주거 밀집은 상호, 누적적인 원인에 의해 함께 성장하게 되는 것으로 나타났다(이석준, 2014).

기존 연구의 다른 한 축은, 해당 지역의 슬럼화, 계도화에 대한 부분으로 이 지역에 갖는 사회적인 함의를 찾아내는 작업들이 다수이다. 이화용(2015)의 대림2동 중국국적 이주자 밀집지역에서는 경제적 측면보다는 사회-문화적 계도의 성격이 강하게 나타나고 있으며, 이는 이주자 집단을 향한 주류집단인 한국인 선주민들의 낙인과 차별에 의해 경계가 지어짐으로써 대림2동 중국국적 이주자 밀집지역이 ‘계도’로 상상됨을 의미한다고 분석하였다. 박세훈, 이영아(2010)는 가리봉동의 슬럼화 요인을 지적하면서, 그 원인으로 물리적 낙후와 조선족 사이의 사회적 연계성 부족, 지역사회와의 관계 저조를 들고 있다. 그러나 이 지역에 대한 정부의 정책적 지원이나 전략 없이 방치되고 있음을 지적하고 있다.

이처럼 기존의 연구는 조선족 인구의 밀집 현상과 저렴 주거지가 밀접한 관련성이 있는 것으로 보고, 이로 인한 경관 변화 및 지역적인 의미를 도출하는데 중점을 둔 연구들이 대부분이다. 또한 출신국의 선(先) 이주자들이 제공하는 거주 정보가 일정 지역으로 제한되어 있는 것도 외국인 이주자들이 밀집되어 있는 것에 영향을 미치는 것으로 해석하고 있다. 따라서 외국인 이주자들의 주거지 선택은 연쇄 이주를 통한 인구-누적적인 효과를 가지고 있으며, 해당 지역에 에스닉 기반의 상권 등이 조성되면서 외국인 이주자 밀집 주거지의 연속성과 밀도를 더욱 높이는 것으로 간주된다.

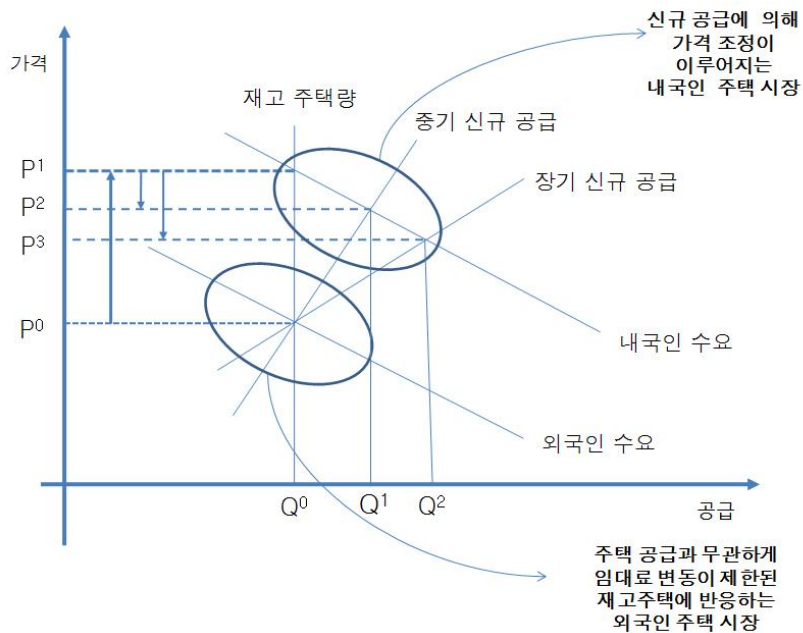
그러나 최근 들어 외국인들의 국내 주택 소비 패턴이 변화함으로서 외국인 밀집지로 간주되는 지역의 주택 시장에 영향을 미치고 있다는 점을 간과해서는 안 된다. 예를 들어, 현재 조선족 밀집지로 불리는 대림동, 자양동 등은 조선족들을 대상으로 하는 주택 시장이 형성되어 있으며, 이러한 주택 시장의 소비에 내국인들은 사실상 거의 참여하고 있지 않을 뿐만 아니라 ‘분리’된 형태로 작동되는 것으로 보인다. 즉, 조선족 밀집지의 집중도가 높아지고 있을 뿐만 아니라 주택 구매가 가능한 소비 집단을 중심으로 주거 밀집지가 분산 및 확장되고 있는 것으로 나타났다.

기존의 외국인 밀집지에 대한 연구들은 외국인이 유입되는 저렴 주거 밀집지가 도시 내 낙후지역에 사회적 네트워크를 기반으로 누적, 순환적인 효과를 통해 형성되는 것으로 분석해왔다. 이러한 밀집지 형성 방식은 초기 유입자들로부터

터 주거 정보를 제한적으로 취할 수밖에 없는 구조였을 때는 설명이 가능하나, 체류가 장기화됨으로서 주거지 정보에 대해 선택의 폭이 넓어졌을 때에도 주거지 분산 형태가 발생하지 않고 계속 한 지역으로 몰리는 이유를 단지 사회적 연결망이나 인프라를 제공받기 위한 것으로만 해석하기에는 무리가 있다고 생각한다.

오히려 영등포구의 주택 공급과 수요, 그리고 주택 가격의 특성이 외국인들을 유도했다고 보는 것이 객관적으로 설명하기에 타당하다. 다만 본 연구가 의도하는 바는, 주택 공급 형태와 가격의 변동이 외국인 주택 시장의 형성에 있어 상당한 영향을 미친다는 점을 강조하는 것이지 주택 시장 형성 초기에 제한된 주거 정보와 자본으로 인하여 외국인 내부에서 발생하는 사회-경제적인 네트워크의 중요성을 배제하고자 하는 것이 아니라는 점을 밝혀두고자 한다.

2) 재고 주택 시장의 임대료 고정 효과에 따른 주택 시장의 분화



[그림 5-1] 내국인과 외국인의 분화된 주택 시장의 형성 모식도

‘주택 시장의 분화(housing differentiation)’라는 관점에서 서울시의 외국인 주택 시장을 설명한다면 지불 임대료의 차이로 인하여 내국인의 주택 시장과 분리되어 움직인다고 할 수 있다. 분화된 주택 시장은 앞서 2장의 연구 분석틀

에서 언급한 바와 같이, 외국인들이 이주국에서 일정 가용 자본을 가지고 자발적으로 선택한 ‘주택’의 특성에 주목하고 그들이 선택한 주택 시장이 다양한 형태로 ‘분리’되어 작동하고 있다는 것을 보여주기 위한 접근방식이다.

일반적으로 소득 또는 인구의 증가와 같은 주택 수요에 영향을 미치는 변수가 변화할 경우, 단기적으로는 주택량이 고정되어 있으므로 가격만 상승하게 된다. 그러나 장기적으로 주택 생산이 증가하여 주택량이 늘어나게 되면 장기 균형 가격이 형성되어 새로운 단기 공급 곡선으로 대체된다. 이러한 주택 수요-공급 원리를 바탕으로 외국인 주택시장의 구조를 설명해본다면, [그림 5-1]에서 보는 것처럼 현재 영등포구는 주택의 신규 공급이 이루어지지 않는 상태와 더불어 내국인의 인구 감소와 외국인 인구 증가량이 상쇄되어 총 주택 수요가 일정하게 유지되는 형태임을 알 수 있다. 즉, 내국인의 이탈로 인해 발생한 재고 주택의 공실분을 외국인이 채우고 있기 때문에, 영등포구로 들어오는 외국인의 수가 증가하더라도 전체 수요량은 변동이 없다는 의미이다.

주택 공급이 중, 장기적으로 이루어질 경우, 증가된 주택 수요에 따라 주택 가격의 변동이 발생하게 될 것이다. 그러나 여기서 증가하게 되는 수요는 외국인이 아닌 내국인의 전입 인구로서, 신축 주택 시장에 진입하지 못 하는 외국인은 주택 수요자로서 고려 대상이 되지 못 한다. 따라서 내국인의 전입량이 증가하지 않는다면, 신규 주택의 공급량이 늘어난다고 해도, 내국인 주택 수요에 반응하는 주택 가격의 변동만이 야기될 뿐, 외국인이 소비할 수 있는 재고 주택시장의 공급이 발생하지 않게 되므로 임대료 변동은 일어나지 않게 된다. 즉, 영등포구 인구 구조의 변화가 발생하지 않는 한 외국인 대상으로 하는 주택 시장은 주택 공급분과 상관없이 유지되면서 일정한 임대가로 거래될 가능성이 매우 높다.

이러한 현상은 영등포구에 국한되어 있는 것이 아니라 용산구의 단독 주택 및 고급 빌라, 주상복합 등에 거주하는 외국인 주택 시장에도 적용할 수 있다. 그들은 회사나 기관을 통해 주거비를 1-2년 단위로 지불하며, 지불해주는 회사나 기관에서 정하는 상한의 주거비가 책정되어 있는 경우가 다수이기 때문이다. 따라서 영등포구와 용산구에서 거래되는 주택 임대료 사이에는 큰 간극이 존재하지만, 임대료가 고정되어 있다는 점과 외국인 대상 인프라가 부족한 신규 주택 공급 지역으로는 외국인의 이동이 자유롭지 않다는 점에서 작동방식은 유사하다고 볼 수 있다.

이러한 현상을 간접적으로 이해할 수 있는 근거로서 조선족 인구가 주로 소

비하는 연립, 다세대 주택의 평균 월세 가격을 들 수 있다. [표 5-1]에서 볼 수 있듯이 대림 지역의 경우, 연립, 다세대의 전세와 월세의 보증금은 지속적으로 가격 상승 형태를 보이지만 월세는 거의 변하지 않은 것을 볼 수 있다. 앞서 살펴본 보고서에서 확인한 바와 같이 조선족 인구의 평균 월세 지출액이 20-40만원이었다는 점을 상기해보는다면, 이 지역의 월세가가 변동하지 않았다는 점이 조선족 인구를 끌어들이는 요인으로 작용하였을 가능성이 매우 높다. 다시 한 번 강조한다면, 대림동의 주택 임대 시장에 있어서 ‘보증부 월세가의 동결’은 외국인 주택 시장이 내국인 주택 시장과 분리되어 작동하고 있다는 것을 보여주는 증거이다. 대림동에 있는 아파트의 평당 매매가와 전세가 모두 지속적으로 상승하고 있지만, 연립, 다세대 주택의 평균 보증금은 아파트만큼 상승하지 않은 것으로 나타났다.

[표 5-1] 영등포구 대림동 년도별 연립, 다세대(60㎡ 미만)
전, 월세 보증금 및 월세 가격 동향

(단위: 만 원)

년도	2011	2012	2013	2014	2015	2016
전세 보증금	9891.4	10115.1	11617.1	11344.5	11484.7	13391.6
월세 보증금	3033.3	3807.2	3009.1	3027.7	3596.4	4828.1
월세	40.6	38.0	39.0	39.9	39.2	38.3

자료출처 : 국토교통부 실거래가 자료

그러나 임대료가 고정되어 있는 모든 지역에 외국인 주택 시장이 형성되는 것은 아니다. 외국인 주택 시장이 형성되어 있지 않은 노원구의 경우 영등포구 대림동과 유사한 수준(2016년 실거래가 기준 연립, 다세대(60㎡ 미만)) 월 평균 임대료 약 34.2만원)의 월세 임대 시장이지만 외국인 인구가 유입되지 않는다. 그 이유는 앞서 전제한 바와 같이, 외국인 이주자들은 무작위적으로 정착하는 것이 아니라 외국인이 유입하기 쉬운 문화적, 경제적 진입 장벽이 낮은 특정 장소에 기반을 둔 결절지를 중심으로 밀집지를 형성하기 때문이다(고민경, 2009).

외국인 주택 시장이 형성되는 배경은 지속적으로 유입과정에서 누적된 주거를 포함한 다양한 생활 정보의 생산, 정보를 공유하고 신뢰할 수 있는 사회적 네트워크의 존재, 일상적인 상품의 구매와 만남이 이루어질 수 있는 곳에서 생활 뿐만 아니라 소비 가능한 주택 시장의 측면에서 재고(노후) 주택의 양과

더불어 임대료의 변동이 적은 지역에서 유지, 확장되는 것으로 나타났다.

그렇다면 조선족 인구는 월세 30-40만원대 주택 시장으로 유입되는 원인은 무엇인가? 4장에서 언급한 체류 비용의 소비 패턴에서 이유를 찾을 수 있다. 방문취업제로 입국하는 조선족들은 소득의 50-60%만을 송금하고 나머지를 체류 비용으로 소비함으로써 이주국의 주택 시장에 참여하게 되었다. 그러나 '송금'으로 인한 가용 자본의 감소로 인하여, 동일 소득의 내국인과는 다른 주택 소비 패턴을 보이게 된다.

[표 5-2] 소득계층별 내국인 RIR(2014)와 외국인(방문취업제) RIR 비교

(단위 : %)

저소득층	중소득층	고소득층	외국인(방문취업)
29	17	21.6	30.7

자료출처 : 주거실태조사(2014), 체류 외국인 실태조사(2013)

2013년 법무부 자료를 토대로 단순 계산을 해 본다면, 방문취업제 인구는 월 평균 173.93만원의 소득을 올리고 있으며, 주거비에는 평균 30.5만원을 지출하고 있는 것으로 나타났다. 전체 소득에서 월평균 송금액 74.5만원을 제외하면 약 99.4만원 정도가 한국 체류에 소요된다고 가정할 때, 조선족의 월 소득에서 차지하는 임대료 비율(RIR)은 약 30.7%에 해당한다. 이러한 수치는 국토교통부의 주거 실태조사²³⁾에서 나타난 내국인 RIR과 비교해보았을 때, 저소득층과 유사한 양상을 보인다.

즉, 이러한 소비 패턴은 전체 소득 중 일부를 본국에 송금해야 한다는 점과 가족, 친지 등의 동반 거주 가능성이 높다는 점, 순환 이주를 고려하여 주거비에 많은 지출을 할 수 없다는 점, 주거 환경에 있어 열악한 단칸방보다는 좀 더 쾌적한 연립, 다세대 주택을 소비하는 것을 선호한다는 점 등의 이유가 복합적으로 얹혀 30-40만원대의 주거비로 소비할 수 있는 주택이 최소한의 주거 환경을 보장할 수 있는 '마지노선'이었을 것이라 추측해 볼 수 있다. 그러나 내국인과의 RIR 비교를 한 그래프에서 알 수 있듯이, 영등포구에 거주하는 조선족들은 저소득층과 비슷한 주거비 부담을 보이고 있다는 점에서 '임대료 고정 효과의 지속'은 동일 소득계층의 외국인 유입을 가속화시킴으로서, 주거 양극화

23) 국토교통부의 주거실태조사 결과는 2016년까지 발표되었으나, 외국인 분석 자료와의 시기 보정을 위하여 2014년 결과와 비교하였다. 2014년 소득계층별 평균소득을 살펴보면 저소득층이 97.0만원, 중소득층이 291.9만원, 고소득층이 612.1만원으로 나타났으며 소득계층별 생활비와 주거관리비는 저소득층이 각각 81.6만원과 14.0만원, 중소득층이 191.6만원, 21.9만원, 고소득층이 318.9만원, 29.1만원으로 조사되었다.

를 심화시킬 가능성을 배제할 수 없다.

3) 내- 외국인 인구 구조 변화와 주택 시장에 미친 영향

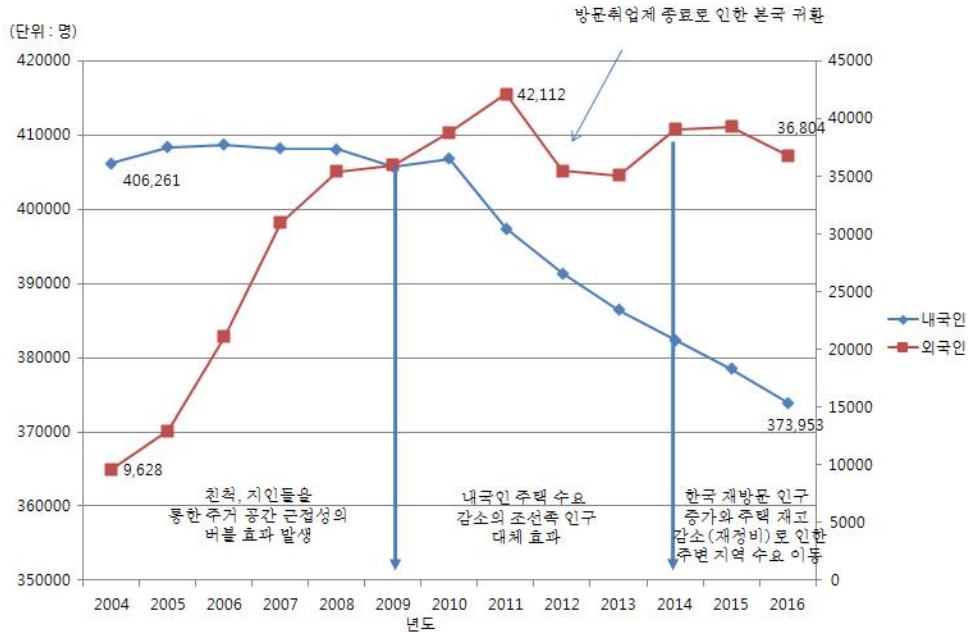
그렇다면, 외국인 주택 시장의 형성과 유지는 구체적으로 어떠한 경로를 거쳐 만들어진 것일까? 영등포구의 외국인 주택 시장의 형성 과정을 살펴봄으로써 이에 대한 해답을 찾아보도록 하겠다.

우선 서울시에서 실시한 2013년 「서울 거주 중국동포 실태조사 및 정책수립 연구」, 2014년 「서울거주 외국인주민 생활환경 조사 결과보고서」를 재분석한 결과, 서울시에 거주하고 있는 일반적인 조선족 주택 시장은 예상한 것보다 열악한 주거지로 구성되어 있지 않은 것으로 나타났다. 주거 만족도가 보통 이상을 웃도는 가운데, 직장의 근접성과 주거비를 절약할 수 있는 영등포구, 구로구를 중심으로 주택 소비가 활발히 이루어지고 있는 것으로 나타났다.

흔히 조선족 주거지로 상징되었던 ‘단칸방’의 수요는 최근에 들어 많이 줄어든 것으로 추측되며, 조선족 대부분은 평균 보증금 2000만 원 이하, 20-40만원의 월세를 지불하면서 1-2명 사이의 동거인과 함께 체류하고 있는 것으로 나타나, ‘연립 혹은 다세대의 방 1-2칸의 소형 평수의 주택’이 서울시에 체류하고 있는 조선족 인구의 주요 주택 소비 형태인 것으로 요약할 수 있었다.

위에서 언급한 서울시 체류 조선족 관련 조사 보고서들에서 해당 주거지를 선택하는 이유로 지인이나 친척들의 근접성만큼 임대료 등의 경제적인 부분이 중요한 것으로 나타나, 실제로 외국인 밀집지가 유지되는 것은 민족적, 인종적 네트워크 유지의 용이함뿐만 아니라 주거 거래에 있어 해당 지역의 경제적 이점이 상존하고 있기 때문으로 해석할 수 있다. 따라서 외국인 밀집지의 형성과 확장 과정을 ‘주택 임대료의 제한적 상승’이라는 관점으로 살펴보게 되면, 영등포구 대림동과 같은 전형적인 외국인 밀집지의 인구 규모가 지속적으로 증가하고 있는지를 설명할 수 있다.

이러한 사실은 영등포구의 내국인과 외국인의 인구 변화를 통해 간접적으로 유추해볼 수 있다. [그림 5-2]에서 보는 바와 같이, 2004년도의 외국인 인구는 내국인 인구의 약 2.4%에 불과한 9,628명이었지만 2016년에 이르면 9.8%에 해당하는 36,804명으로 급증하였다. 그러나 내국인의 인구는 2009년을 기점으로 감소세로 돌아서면서 2016년에는 2004년 대비 -8.6%의 감소율을 보이고 있다.



자료출처: 서울시 통계

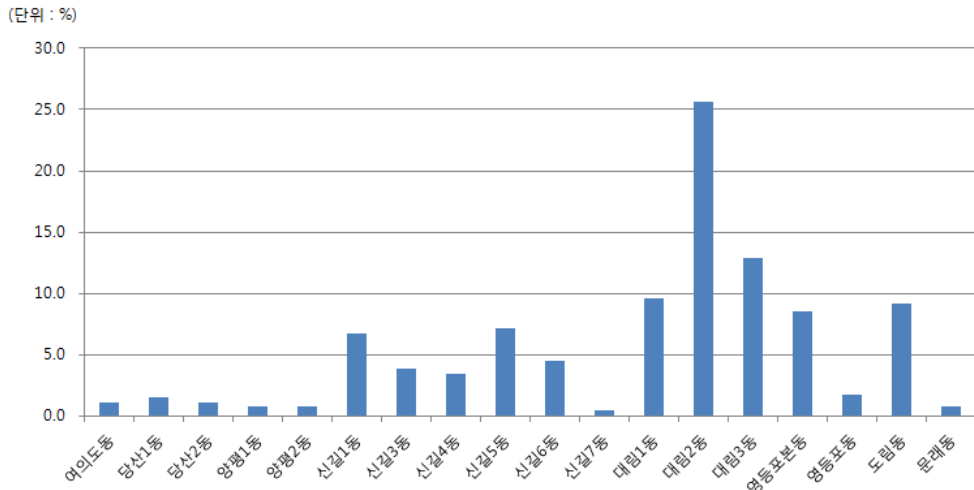
[그림 5-2] 영등포구 내, 외국인 인구 변화와 주택 시장의 관계

영등포구 전체 인구의 변화를 통해 외국인 주택 시장의 특성을 유추해보면 다음과 같이 설명할 수 있다. 외국인 인구가 급증했던 2004년부터 2008년까지 유입된 외국인 이주자들은 2000년대 초반에 입국한 가족, 친척 등으로부터 도움을 받아 임시로 거주하거나 주변 저렴 지역에 체류하는 경우가 다수였다. 직장을 구하여 소득을 얻게 된 후, 자립적으로 주거지를 선택하는 경우에도 주변 지인으로부터 가까운 지역을 고르는 것이 일반적이었다. 사회적 관계망들을 유지하기 위해 공간적으로 근접한 주거지에 체류함으로써 영등포구 일대는 조선족 이주자들로 인한 버블효과가 발생하였다.

2009년을 기점으로 외국인들의 유입은 증가하는 반면에 내국인의 수가 감소하기 시작하였다. 2012년 방문취업제 체류 기간 종료로 본국으로 귀환하는 외국인으로 인해 체류인구가 감소하였을 때에도, 내국인 수는 다시 증가하지 않고 감소세를 유지하였다. 이 시기에 내국인이 소비하였던 주택의 공실이 발생하게 되었지만, 체류하고 있는 조선족 인구로 채워지면서 총 수요-공급량은 큰 변동을 겪지 않은 것으로 보인다. 즉, 조선족 인구가 증가함으로써 예상될 수 있는

주택 임대료의 상승이 발생하지 않은 이유는 내국인 인구 감소로 전체 주택 수요가 상쇄되면서 주택 공급 부족으로 인한 경쟁 시장이 형성되지 못했기 때문이다.

한편 2014년 이후, 외국인 인구는 다시 회복세를 보이지만 여전히 내국인 인구는 감소하는 것으로 나타난다. 영등포구 내에서도 재정비 사업이 진행되고 있는 신길동의 경우는 외국인 인구의 감소가 뚜렷하게 나타나는 반면, 대림동의 인구는 큰 폭으로 증가하고 있다는 점을 감안할 때, 변동폭이 거의 없는 대림동의 월세가가 외국인의 주택 수요를 끌어들이는 것으로 생각할 수 있다. [그림 5-3]에서도 볼 수 있듯이 대림 1,2,3동에 거주하고 있는 외국인은 전체 영등포구 체류 외국인의 48.1%에 해당하는 것으로 나타나 대림동 지역에 집중되어 있는 것을 알 수 있다.



[그림 5-3] 영등포구 외국인 동별 분포

뿐만 아니라 이 지역의 임차인들이 가지고 있는 조선족 세입자에 대한 입장이 외국인 주택 시장이 유지될 수 있기 하는 요인으로 작용한다. 대림동에 거주하는 내국인 주민²⁴⁾의 인터뷰에 따르면, 대림동은 더 이상 내국인 수요가 주도하는 형태로 주택 거래가 발생하지 않으며, 만약 그들이 없었다면 이 지역이 더 낙후되었을 것이라고 답하였다. 또한 반지하방이나 옥탑 등 내국인들이 잘 살지 않는 곳에도 조선족들이 들어와 살면서 세를 내주는 사람 입장에서는 임대료

24) 대림동 거주 50대 내국인 여성 E씨(2016년 4월)

수익을 유지시켜줄 수 있는 유일한 존재라고 평가하기도 하였다.

주택 공급 측면에서 보았을 때, 2010년, 2015년 인구 주택 총조사에 집계된 영등포구 동별 주택 유형의 증감을 살펴보면, 2010년에 비해 2015년의 단독, 다가구 주택과 연립 주택은 감소하는 반면, 아파트는 증가한 것으로 나타났다. 특히 동별로 살펴보면, 재정비 사업이 시행된 신길동 일대의 연립 주택의 공급이 급감한 것으로 나타났으며, 대신 아파트의 공급은 크게 증가하였다. 노후화가 시작된 단독, 다세대 주택의 멸실은 영등포구 전역에서 발생한 것으로 나타나며, 같은 주택 유형으로 대체되지 않고 아파트로 주택 유형이 전환되고 있는 것으로 보인다.

이러한 현상은 앞서 살펴본, 분화된 주택 시장이 형성되는 원인과 연결시켜 생각해 볼 수 있는데, 주택의 공급이 이루어진다고 할지라도, 외국인 주택 시장의 임대료가 변동하지 않는 것은 신규 공급이 이루어지는 주택 유형이 외국인들이 소비하지 않는 ‘아파트’로 대체되고 있기 때문이다. 결국 재정비 사업 등으로 인하여 조선족이 소비할 수 있는 주택 유형의 재고가 부족하게 되면서 해당 수요가 임대료가 저렴한 대림동 지역으로 흡수되는 것으로 판단된다.

영등포구는 서울시 전체 자치구 중에서도 신규 주택 공급량이 적고 주택 개, 보수가 활발하지 않은 곳으로 노후 주택의 비율이 24.8%을 차지하여 용산구(29.6%) 다음으로 높은 지역이다(세움터 통계, 2015). 이로 인해 신규 공급을 통한 주택 가격 상승 효과를 볼 수 없고, 내국인 유출이 지속되는 한 조선족을 대상으로 하는 임대 시장이 지속될 것으로 유추해 볼 수 있다. 따라서 임대료의 상승이 제한되어 있는 것으로 나타난 영등포구 일대의 외국인 주택 시장은 상당 기간 인구 밀집 효과가 지속될 것으로 예상된다.

제 2 절 이주자 송금과 연길시 주택 시장의 민족적 분화

1) 연길시 인구와 도시 계획의 변화

이모는 우리 엄마보고 바보라고 한다. "요즘 세상에 너처럼 멍청한 애가 없다야. 남편 월급 하나로 다섯 식구가 살면서 외국 갈 생각도 안 하고"...(중략)... 이모는 백여 평방미터 되는 아파트를 사서 으리으리하게 장식을 해놓고 산다. 장식 비용도 10만원이나 들었는데 집에 들어서면 황궁과도 같다...(중략)...이모네는 이모부가 한국 나가서 돈 벌고 언니가 고중 졸업하고 청도에 나가서 돈 벌고 이모는 한국 수속 넣고 대기 중이다...(엄마가 한국으로 떠났어요, 138쪽)

위의 글은 한국으로 부모를 보내놓고 연변에 남아있는 자녀들이 쓴 수필들 중의 하나로, 이들의 일상에선 부모의 한국 이주, 그들이 보낸 돈으로 산 주택과 사치품 등이 전혀 이상하지 않은 일들로 그려진다. 이처럼 조선족의 한국 이주는 그들이 살았던 중국의 주택 소비 붐에 상당한 영향을 미치게 되는 계기가 되었다.

2013년 7월 8일 연변일보에 따르면, 조선족자치주인 연변의 주택시장의 과열을 우려하는 기사가 실렸다. 신규 주택 분양가가 제곱미터당 최고 7천 위안(한화 약 130만원)으로 치솟았으며, 이러한 원인으로 '한국으로 이주한 조선족들이 번 근로소득의 일부가 연변으로 유입'되면서 현지 물가와 토지가격을 급등시킨 것으로 분석하였다. 기사에서는 신규 주택의 주요 구매층을 해외에 이주한 조선족으로 꼽고 이들의 근로소득이 현지 주택 가격을 따라잡지 못하고 있음을 지적하였다.

실제 현장조사 결과, 연변대학을 중심으로 하는 연길시 서부 지역의 신축 주택 가격은 평당 5000위안 이상을 상회하는 것으로 나타났다. 그럼에도 불구하고, 모든 평형의 주택이 대부분 분양 완료되었으며 남아 있는 것은 주택 구조가 좋지 않거나 평형대가 작은 몇 채뿐이었다. 주택 시장 경기가 좋아져 가격이 상승한 점을 고려한다고 할지라도, 제곱 미터당 3500위안(75만원) 정도에 불과한 주택 원가에 비해, 분양가는 2배인 7천 위안에 팔리고 있었다.

이번 장에서는 한국으로 이주한 조선족들이 본국인 중국의 주택 소비의 새로운 소비계층으로 부상하게 되면서 연길시의 주택 시장에 영향을 미치고 있음을 확인하고자 한다. 이러한 주택 소비 형태는 연길시의 주택 공급 정책과 직접적으로 연결되어 있을 뿐만 아니라 연길시의 인구 구조와 분포에도 변화를 야기하였다.

이를 입증하기 위해 기초 자료로서 2015년에 발행한 연변조선족자치주통계연감(延边朝鲜族自治州统计年鉴)과 연길통계연감(延吉统计年鉴)을 바탕으로 연길시의 인구, 고정자본액, 주택 현황 등을 파악하고, 2016년 8월 현지조사 및 인터뷰 내용과 연변일보(延边日报), 길림신문(吉林新闻) 등과 같은 현지 신문에 실린 기사, 「연길시 도시총체계획(延吉市城市总体规划)(2009-2030)」, 「연길, 룡정, 도문 도시공간발전계획(延吉、龙井、图们城市空间发展规划纲要)(2006-2020)요강」 등에서 나타난 도시 계획 마스터 플랜 등을 통해 한국의 노동이주와 연길시의 주택 시장 간의 관계를 분석해보도록 하겠다.

연변 조선족 자치주는 1952년 9월 3일에 창립된, 중국 내의 소수민족 중 가장 먼저 자치주로 인정받은 거주 지역이다. 연변 조선족 자치주는 소수민족 집거지역으로서 중국정부로부터 《민족지역자치정책》, 《중국 서부 대개발(西部大开发) 정책》과 《동북 전통 공업기지 진흥 정책》이라는 중국에서도 유일하게 국가 3대 우대정책의 혜택을 받는 지역이기도 하다(박성일, 2011). 자치주에 속하는 도시는 연길(延吉), 도문(圖們), 돈화(敦化), 화룡(和龍), 룡정(龍井), 훈춘(琿春)의 6개 시(市)와 왕청(汪清), 안도(安圖) 2개 현(縣)으로 이루어져 있다.

그 중에서도 연길은 연변 조선족 자치주의 정부 소재지로 자치주 경제 문화 발전의 중심지역이며, 연변 지역 인구 중 약 25%가 거주하고 있다. 연길시의 행정구역 1748.3km² 중 40.6km²만이 도시 지역이고, 도시 인구밀도는 10,592명/km²이고 교외 지역은 97.6%를 차지하는 1707.7km², 인구 밀도는 62명/km²이다. 2014년 기준 1차 산업 생산액은 5.41백만 위안이며, 2차 산업과 3차 산업의 생산액은 각각 129.34백만 위안, 159.22백만 위안으로 연길시의 산업 구조는 2차와 3차 산업이 44%, 40.2%로 비슷한 비중을 차지하고 있다. 2014년 연길시 1인당 GDP는 55,151위안이며 이는 중국 전체 일인당 GDP 46,531위안보다 높은 수준으로 중국 상위 100개 현 중 83위에 속한다(延吉统计年鉴, 2015).

(1) 연길시 인구 증가와 농촌 인구의 이동

인구 측면에서 연길시의 현황을 살펴보도록 하겠다. [표 5-3]에서도 볼 수 있듯이 96년 이후 연변의 조선족 인구는 꾸준히 감소세를 보이고 있지만, 연길시의 경우에는 2008년 급격한 증가와 더불어 지속적으로 늘어나고 있다. 1996년 연길시의 조선족은 연변 전체의 조선족 인구의 25.4%를 차지했지만 2014년

에는 39.4%로 증가하였다. 연변자치주를 구성하는 주요 민족인 한족과 조선족의 비율도 62년 이후 역전되어 한족이 우세한 형태로 유지되어 온 것에 비해 연길시의 경우에는 집계를 시작한 1949년 이래로 조선족 6 : 한족 4의 비율을 이어오고 있는 것으로 나타났다.

[표 5-3] 연변 지역과 연길시 민족별 인구

(단위 : 명, %)

년도	연길시 한족 인구	연길시 조선족 인구	연변 조선족 총인구	연변 지역 대비 연길시 조선족 인구비율
1996	142,147	218,241	859,167	25.4
2000	152,662	228,401	842,135	27.1
2005	167,984	242,565	816,244	29.7
2010	204,463	296,228	801,088	37.0
2014	215,769	306,405	778,219	39.4

출처: 延边朝鲜族自治州统计年鉴(2015)

인구 구조 형태를 엿볼 수 있는 연변 지역 내 학령인구는 지속적인 감소를 경험하고 있다. 초등학교에 해당하는 소학교 학생은 95년 이후 급격한 하락세를 유지하고 있으며, 나머지 학교급별 학생 수 역시 증가형태를 보이고 있지 않다. 1990년, 2000년 및 2010년 중국 인구센서스 자료의 분석해 본 김두섭, 유정균(2013)의 연구에서도 유사한 결과를 확인할 수 있으며, 그 원인으로 조선족 여성의 해외 이주 등과 같은 여성의 경제 활동의 범위가 넓어지고 결혼 생활에 있어, 경제력이 중요한 요소가 되면서 조선족의 출산율은 날로 떨어지고 있다.

많은 연구(박금해, 2000; 채미화, 2004; 채희균, 2006)에서 조선족 인구의 이탈과 분산으로 인해 민족 교육과 정체성의 유지 등을 우려한 것에 비해, 연변 전체 조선족 인구의 감소 양상과는 반대로, 연길시에서는 조선족 인구가 일정하게 유지되고 있으며, 2008년 이후 더 많은 수가 몰리고 있는 것으로 나타났다. 이는 출산력에 의한 자연 증가라기보다는 인구 이동에 의한 사회적 증가에 기인한 것으로 나타났다. 연길시의 지난 10년간 평균 자연 증감 인구는 2.41명에 불과한 반면, 사회적 증가는 평균 약 23.7명으로 나타났다. 연길시의 인구 증가에 영향을 미치고 있는 사회적 요인 중에 하나는 지리적으로 인접한 길림성에 거주했던 조선족의 도시로의 유입이며(이종학, 2004), 또 다른 인구 증가 요인으로는 상당부분 연길시의 농촌 인구 중 해외 이주 후 벌어들인 소득으로 연길 시내의 주택 구매를 통해 도시 인구로 편입되면서 인구 증가에 영향을 미친 것

으로 추측된다.

[표 5-4] 연길시 인구 증감

(단위: 명)

년도	인구 자연적 증감	인구 사회적 증감
2005	1.94	15.57
2006	2.01	18.67
2007	3.72	12.96
2008	2.9	123.46
2009	1.74	15.7
2010	2.66	15.61
2011	2.52	11.13
2012	0.51	7.35
2013	2.93	9.05
2014	3.17	7.86

출처 : 延吉统计年鉴(2015)

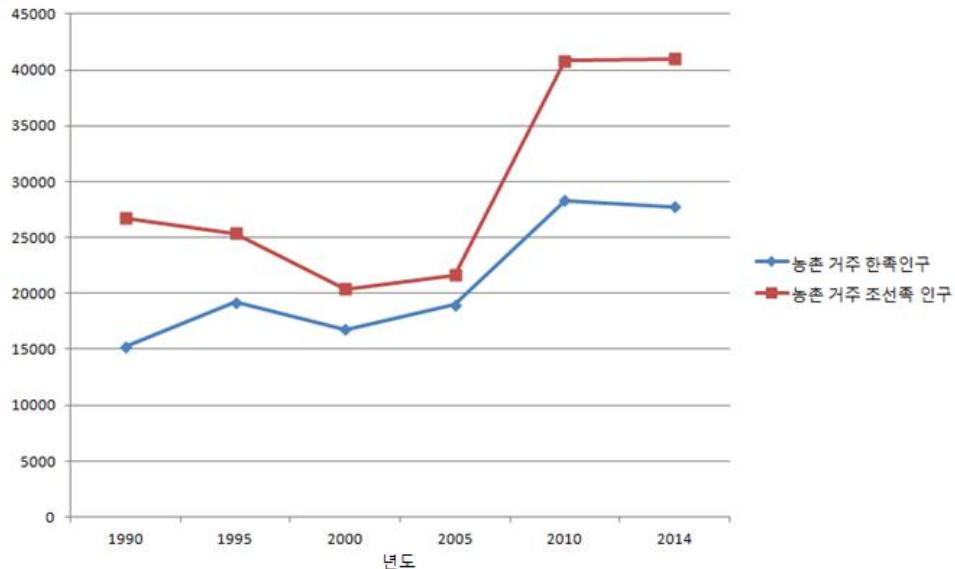
도시 인구와 더불어 농촌 인구의 경우도 마찬가지로 연변지역 전체를 기준으로 하면 감소 추세를 보이고 있지만 연길시의 경우는 지속적으로 증가하고 있다. 이는 귀환 조선족뿐만 아니라 한족 인구의 유입과도 상당 부분 관련 있는 것으로 나타났다. 연변 지역의 농업 인구는 1978년 1,023,648명으로 비농업 인구 733, 290명보다 많았지만 80년대 이후에는 비농업 인구가 농업 인구를 추월하면서 2014년에는 약 150만 비농업 인구가 연변 지역에 거주하고 있는 것으로 나타났다.

그러나 연길시의 경우는 다른 양상이 나타나는데 2005년까지 한족과 조선족 모두 농촌 인구가 감소세를 보이지만 2010년에 이르면 2배 이상 큰 폭으로 증가하며 2014년에도 같은 수준으로 유지하는 것을 알 수 있다. 여필순(2013)의 연구에서도 언급한 바와 같이 감소된 노동력을 보완하기 위한 농업경영상의 변화는 타지역 한족 농민들로 충당되었고 농업의 한족(漢族)화 현상은 농촌지역의 고령화와 조선족사회집단 해체로 이어지고 있다. 기사에도 유추해 볼 수 있듯이 연길시는 농촌 인구의 해외 노무 송출을 경제 발전 정책의 일환으로 적극 장려했기 때문이다.

...(중략)...연길시 농업국에서 료해한데 따르면 목전 연길시 2.3 만 명의 로력 가운데 절반이 토지에서 해탈, 그중 3,200명의 해외 로무 일군이 포함되며 연간 로무수입이 1.5억 원에 달한다. 올해 연길시 농민 인당 순수입은 5,300원에 달할 것으로 예상되며 로무 수출이 이미 농민수입의 중요한 원천으로 되었다. 연길시 소영진만 하여도 로무 송출일군이 420여명이고 연간 1,500만원의

수입을 창조한다고 한다. 연길시의 로무경제는 이미 간단한 농촌 로(동)력 전환이 아니라 경제발전을 추동하고 소비를 촉진하고 농민자질을 제고하는 등 면에서 중요한 작용을 하고 있다.(연길 농민들 로무경제로 치부, 2006년 12월 27일, 연변일보)

(단위 : 명)



자료출처 : 延吉统计年鉴(2015)

[그림 5-4] 연길시 농촌지역 한족과 조선족 인구 변화

이처럼 해외 노무로 인한 인구 감소의 위기를 한족(漢族)의 이동으로 대체되면서 농촌 지역과 도시 지역 모두 인구가 늘어나는 형태를 띠게 되었다. 즉, 해외 이주를 통해 도시로의 이동이 가능해진 조선족의 빈자리를 한족이 채우면서 연길시는 전체적인 인구 증가를 경험하는 조선족 집거지가 된 것이다.

(2) ‘서부’ 중심 개발을 위한 연길시 도시계획과 이주자의 주택 구매

한국 이주 노동을 통해 벌어들인 소득은 연길시로 유입되면서 도시 개발에 투입되는 자본액이 점차 증가하기 시작했다. 연길시의 도시계획이 시행된 2005년부터 꾸준히 도시 인프라 건설과 관련된 고정자산의 투자가 증가하고 있으며, 민간 건설사 주도의 부동산 개발 투자액도 2010년부터 증가형태를 보이고 있다. 이와 같은 부동산을 포함한 고정 자본 투자의 증가세는 자본의 유입 규모 증대뿐만 아니라 도시 계획을 통해 정책적으로 유도한 측면이 강하다. 특히 연

길시는 연변 대학을 기준으로 ‘서부’에 치중되는, 지역적으로 불균등한 주택 건설이 이루어지고 있는데, 이는 연길시의 주택 공급에 영향을 미치는 도시 기본 계획과 밀접한 연관 관계를 가지고 있다.

연길시의 인구 변화와 부동산 개발 현황을 바탕으로, 도시 계획안을 통해 연길시가 구상하는 주거 공간의 배치를 확인하고, 이러한 계획에 따라 인구 분포와 구성이 어떠한 방식으로 변화하는지 살펴보고자 한다. 다만 도시 계획안의 전체 내용을 살피는 것은 본 연구 주제의 핵심을 흐리게 되므로, 주택 공급안과 관련된 사항만을 간략하게 요약하도록 하겠다.

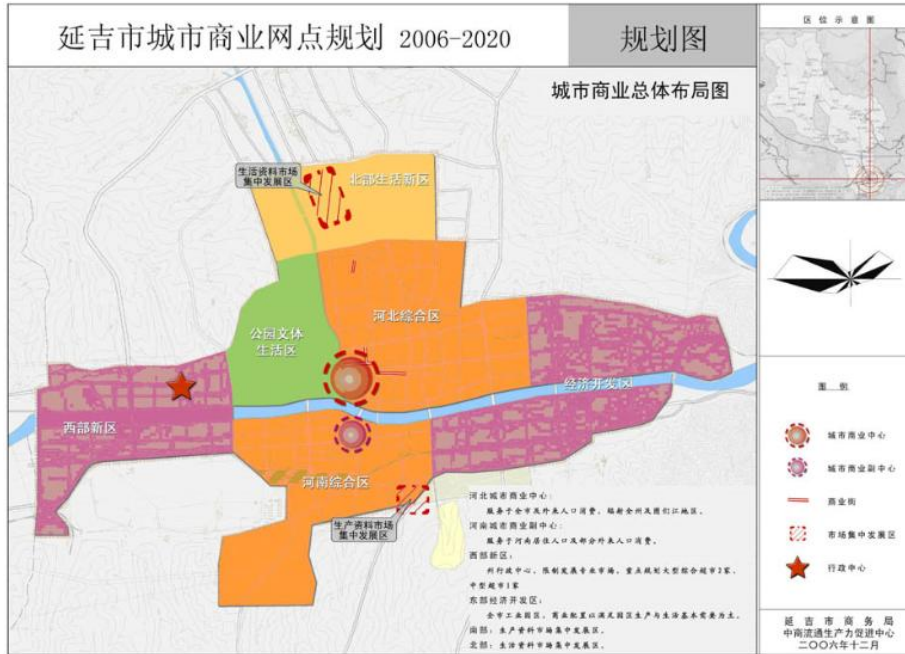
연길시는 「연길, 룡정, 도문 도시공간발전계획(延吉、龙井、图们城市空间发展规划纲要)(2006-2020)요강²⁵⁾」을 지침으로 한 「연길시 도시총체계획(延吉市城市总体规划)(2007-2020)」은 2011년 개편하여 「연길시 도시총체계획(延吉市城市总体规划)(2009-2030)」을 발표하였다. 이 계획의 주요 골자는 도시 골격구조를 넓히면서 주로 ‘서쪽’으로 발전하되, 《연길 주요 도시 + 조양천 보조도시》구조로 확장하는 것이다.

이와 같은 연길시의 서부 방향의 발전계획에는 두 가지 목표를 가지고 있는데, 하나는 연길도시구역이 연변주행정문화중심의 영향 하에 서쪽으로 확장, 발전 한다는 것을 의미하며, 다른 하나는 신흥 공업구와 조양천 중심의 지구건설의 영향 하에 서부조양천지역의 발전시킨다는 계획과 맞물려 있다. 2009년 조양천진을 계획에 편입시킴으로서, 연길시 면적은 원래의 1350.24km²에서 1743.24km²로 증가되었다. 기존에는 연길시가 하남, 하북, 공원 등 종합구역과 동부개발구역, 서부 신구역, 북부 신구역 등 6대 구역으로 나뉘었으나 조양천이 연길에 귀속되어 연길 서부의 교통과 산업의 중요한 구역으로서 도시 기능을 담당하게 되었다.

이에 따라 연길시 전망계획 관리국은 연길시 서부 신(新)구역 전망 계획(延吉市西部新城概念规划)을 착수하고, 한국의 한신공영 주식회사와 합작하여 연길시 서쪽 2km²의 새로운 구역을 건설하기로 하였다. 서부 신구역은 <하나의 중심, 두 개의 축, 여러 개의 구역(一心、二轴、多核)>이라는 형태의 공간 배치 계획에 따라 개발되고 있는데, <하나의 중심>은 주행정관공중심을 가리키고, <두개의 축>은 시(市)급과 사회구역급의 공공 봉사시설을 가리키며, <여러 개의 구역>은 4개의 거주 구역과 상무관공구역을 의미한다. 이와 같이 연길시의

25) 이 계획은 지리적으로 서로 이웃하고 있는 연길, 룡정, 도문(延吉、龙井、图们)을 하나의 경제권으로 묶어 동북아국제합작 강화와 함께 국제레저관광휴양지, 혁신발전시범구, 고급서비스업집중구의 건설에 기반한 도시화규모 확장, 경제총량 증가, 개방도 확대를 주목적으로 한다.

도시 계획은 도시 기능의 확장을 위해 ‘서부’ 지역을 새로운 개발지역으로 선정하고 해당 지역에 관련 기관과 주택을 집중적으로 건설하는 것을 목표로 하고 있다.



[그림 5-5] 연길시 도시총체계획(延吉市城市总体规划) 주요 상업 지구 배치도
(서부중심은 별표로 처리)

한편 연길시의 서부 발전 계획은 중국의 ‘국가 신형 도시화(国家新型城镇化)(2014~2020)’ 정책²⁶⁾과 맞닿아 있다. 시진핑(習近平) 체제가 중국 경제의 새로운 성장 동력으로 추진 중인 '신형 도시화 계획'은 중국 내수소비 확대와 중국경제의 지속가능한 성장을 이끌어낼 올해 핵심 경제방안으로 연길시를 포함한 64개 신형도시화 시범운영 지역을 확정했다.

이에 따라 연길시는 현재의 상주인구 도시화률 83.5%를 2020년에 이르러서는 89%로 끌어올려야 하며, 현재의 호적인구 도시화률 79.8%를, 2020년에 이

26) 시범방안은 2014년 말 이전부터 신형도시화 시범운영에 착수해 2017년까지 단계별 성과 목표를 달성하고, 2018~2020년 이를 전국 범위로 확대하는 것을 목표로 제시하고 있다. 신형도시화 계획의 성공적 안착을 위한 5대 임무로서 도시 유입 농민(농민공) 시민화 자금 분담제, 경제 다원화를 위한 도시화 투·융자 제도, 농촌주택건설제도 개혁, 신 행정관리모델, 시범구역 체제 매커니즘 개혁 등 5대 임무를 제시했다.

르러서는 87%에 충족하도록 해야 한다. 또한 2017년에 12만 명, 2020년에는 18만 명 정도의 농업전이인구가 도시에 호구를 올리도록 유도할 수 있는 방안을 모색해야 한다. 즉, 국가 신형도시화 정책에 따라 동북부 지역의 중심지로서 주변 지역과의 연계를 위해 서부 중심의 개발과 더불어 도시 인구의 증가를 시차원에서 적극적으로 유치해야 하기 때문에, 연길시의 주택 수요는 더욱 커지고 있다.

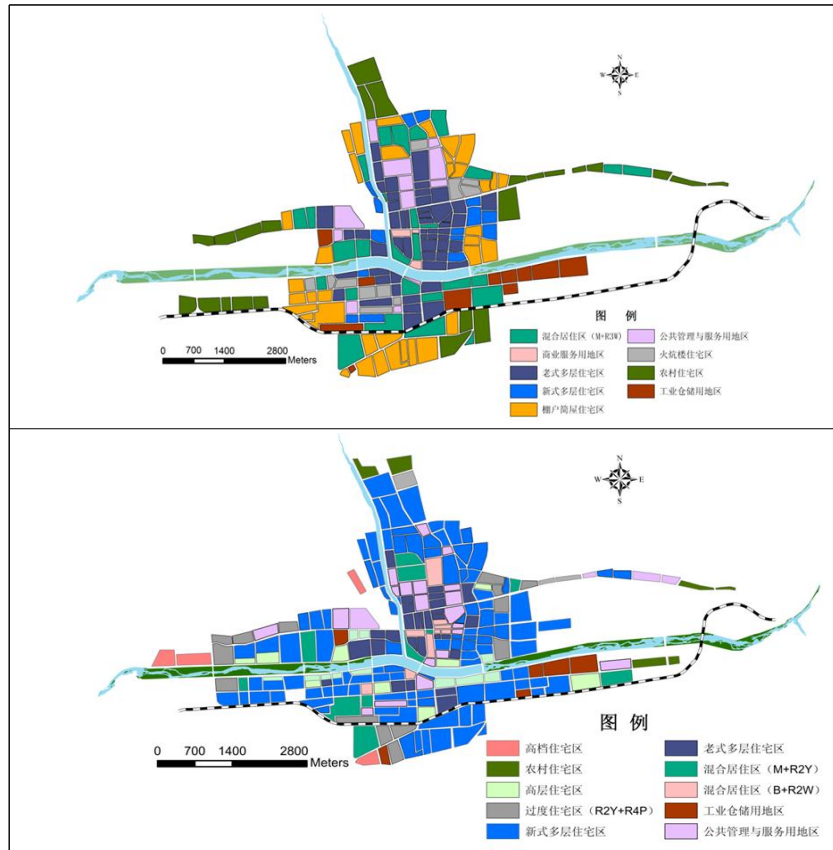


[그림 5-6] 연길시 서부에 건설되고 있는 만달광장(현지 촬영)

“연길시 도시 발전 계획으로부터 보나 경제 발전 이론으로부터 보나 목전 연길시가 서쪽으로 발전하는 것은 맞다고 생각합니다. 만달광장에 한국거리를 만든다는 것은 쉽게 말하면 한국 상품 도매 시장을 만든다는 것으로 해석할 수 있는데 만달광장을 중심으로 하여 반경이 3킬로미터 이내에 고속철역, 기차역, 공항이 있기에 앞으로 연길서부지역에는 교통중심, 물류중심이 형성되며 새로운 핵심기능구역으로 부상할 것으로 예상합니다. 서부지역에 물류중심이 형성되고 또 신흥공업집중구도 활성화된다면 연길시 나아가 전 주 제반 경제발전에 큰 원동력을 제공하게 될 것입니다”(연길서부, 핵심기능구로 부상 전망, 2015년 12월 16일, 연변일보)

서부 중심의 주택 공급은 상업 중심지의 이동에도 영향을 미쳤다. 연길시 중심부에 위치한 주요 상업지였던 서(西)시장 일대에서 서부 방향으로 그 중심을 이동시키기 위한 계획이 실행되고 있다. 위의 기사에서 언급한 바와 같이, 주거 기능뿐만 아니라 연길 공항 이전 계획, 상업 중심지의 이동 등을 통해 ‘서부’ 지역을 새로운 중심지로 육성하려는 계획이 이행되고 있다. 이는 단지 연길시의 경제 중심지의 이동뿐만 아니라 주택 시장의 고급화를 통해 이를 소비할 수 있는 계층의 이동을 유도하기 위한 전략으로 이해할 수 있다. 따라서 연길시의 서

부 개발이 완료되면, 주택 시장의 양극화 현상이 발생할 것으로 예상된다.



자료 출처: 张平 (2014)

[그림 5-7] 2000년, 2012년 연길시 주택 분포

‘서부’ 중심의 개발 방식은 기존의 도심 개발 형태와는 완전히 다른 것인데, 이명옥(2006)의 연구에 따르면, 지가분포도를 기준으로 보았을 때 연길시는 남, 서쪽 보다 동, 북쪽으로의 개발이 먼저 이루어졌으며, 도심 주변부의 경우, 동쪽으로의 확장이, 도시 외연부는 남, 서쪽으로의 확장이 일어난 것으로 나타났다. 즉, 연길시를 중심으로 한 관련 계획들은 자연 발생적인 주택이나 도시 공간에 대한 수요에 의한 것이 아니라 중국 정부의 국, 내외 전략들을 실행하기 위한 인위적인 도심 개발이 주도되고 있음을 알 수 있다.

2000년과 2012년도의 주택 유형별 분포 지도로 나타난 张平(2014)의 연구

에서도 볼 수 있듯이 도시 외곽 쪽에 분포한 연길시내의 농촌 주택은 2000년에 비해 크게 감소하였으며, 2012년에 들어서는 북부와 동부에 일부 남아있을 뿐, 대부분 신식 주택으로 교체된 것으로 나타났다. 특히 신식주택의 건설은 10년 사이에 연길시 전 영역으로 확산된 것으로 보인다. 상업 중심지인 공원 주변을 제외하고 대부분 신식 주택으로 변모하였다. 2012년의 주택 분포를 보면 서부 측으로는 고층 건물이 등장한 것을 볼 수 있는데, 고급 주택의 건설 붐이 연길시의 서부 개발 사업과 관련되어 있다는 것을 알 수 있다.

2016년에 실시한 현지조사로 살펴 본 바에 의하면, 연변 대학을 기준으로 서부 지역은 신축 아파트의 건설이 한창이었다. 인근에 위치한 분양 사무소를 둘러본 결과, 사진에서 볼 수 있듯이 분양이 완료된 호수는 게시판에 빨간 스티커를 붙여놓았는데 채광이나 구조상의 불편이 있는 몇 호를 제외하고는 대부분의 분양이 완료된 것으로 나타났다. 해당 아파트들은 평당 5000 위안 이상이었으며, 100평 이상의 대형 평수들로 구성되어 있다. 또한 주요 구매자들은 조선족들이라는 관계자²⁷⁾의 답변을 들을 수 있었다.

2) 이주자의 송금과 연길시 주택 시장의 변화

(1) 해외 노무의 장려와 이주자의 송금이 미친 영향

귀국 노무자들을 격려하기 위한 자리에서 ‘한국을 포함한 해외로무경제는 연변의 경제발전을 추진하고 인민대중의 생활을 개선함에 있어서 중요한 역할을 했으며 연변의 경제 발전 과정 중의 필연적 선택²⁸⁾’이라는 공무 관계자의 이야기에서도 알 수 있듯이 연길시의 실업률, 재정 수입 부분 등의 문제를 돌파할 수 있는 방법으로 인력 송출을 노동 정책에 있어 가장 우선시한 것을 알 수 있다.

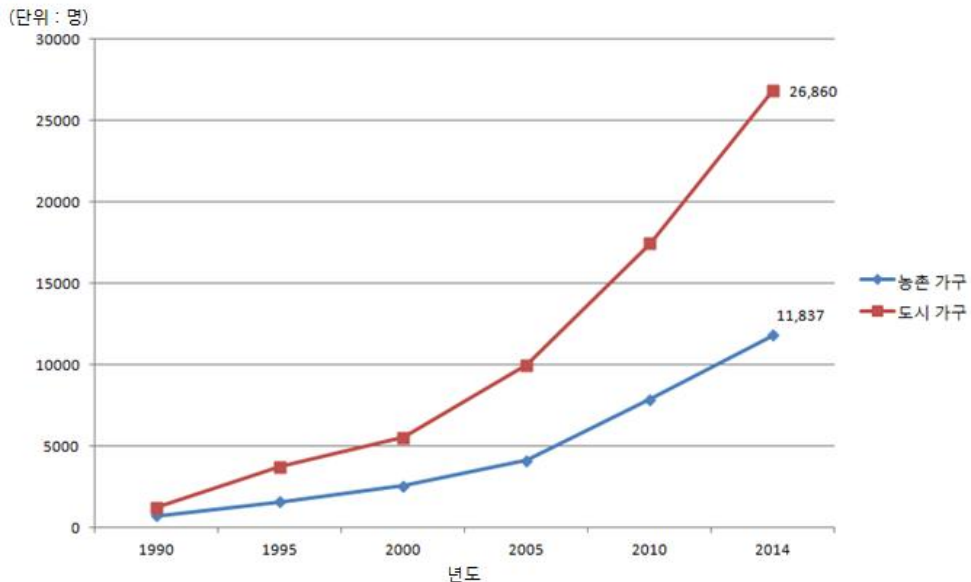
도시와 농촌 지역의 소득격차는 해외 이주로 이동을 야기하는 요인으로 작용하였는데, 96년 연길시 평균임금은 5,736위안이었지만 농촌 평균임금은 2,318위안으로 도시 임금 근로자의 약 1/2 수준에 그쳤으며, 2014년에 이르면 그 격차가 벌어져 4배 이상 차이가 나는 것으로 나타났다. 20년 사이의 평균 임금의 증가세에서도 농촌과 도시는 서로 다른 속도를 보인다. 이처럼 농촌 인구가 별

27) 연길시내 위치한 주택 분양 사무소 홍보 담당자 F씨(2016년 8월)

28) 로무경제 연변경제발전의 필연적 선택, 연변일보, 2007년 2월 12일 기사

어들이는 소득은 연길시 1인당 GDP의 1/2 정도밖에 되지 않았기 때문에 소득 증대를 위한 방편으로 해외 이주를 선택한 가구가 많았다.

[그림 5-8]에서 보는 것처럼, 연간 가처분 소득에 있어서도, 농촌과 도시는 시간이 지날수록 그 격차가 커지고 있다. 90년대에는 거의 유사한 수준을 보이지만(농촌 가구 745위안, 도시 가구 1,239위안) 2014년에는 농촌 가구 11,837위안, 도시가구 26,860위안으로 약 15,000위안 정도의 차이가 있는 것으로 나타났다. 앞서 살펴본 법무부 데이터에서도 언급하였듯이, 한국에서의 임금 수준이 중국과 비교했을 때 2-3배 이상이라는 응답이 80% 이상을 차지했다는 점을 상기시켜보면, 해외 이주는 소득 격차를 해소하기 위한 방법 중에 하나였으며, 높은 소득을 벌고자 하는 대다수의 저소득 농촌 인구의 감소로 이어졌다.



자료출처: 延吉统计年鉴(2015)

[그림 5-8] 농촌 가구와 도시가구의 연간 평균 가처분 소득

소득 증가는 연길시의 부동산 붐으로 이어졌다. 물론 부동산세 부과, 1가구 1주택 장려와 같은 중국 내의 부동산 시장 정책 등의 변화로 최근 들어 주택 구매 수요가 감소하고 있는 실정이나 여전히 한국 등에서 벌어들인 수입으로 연길시의 주택 소비를 주도해 온 것으로 나타났다. [표 5-5]에서 보는 바와 같이, 연길시 가구당 재산 소득은 90년대 1,141위안에서 16,335위안으로 약 15배 이상 증가하였다. 마찬가지로 임대 소득도 1990년 6위안에서 2014년 293위

안으로 약 50배로 늘어났다. 2000년대 후반부터 연길시의 주택 공급이 활성화 되고, 기존 주택의 개, 보수를 통한 주거 환경이 개선되면서 주택 가격이 상승 하고 그에 따른 관련 소득이 큰 폭으로 늘어난 것으로 풀이된다.

[표 5-5] 연길시 년도별 소득 및 저축액 변화

(단위: 위안)

년도	일인당 월소득	임대 소득	일인당 평균 저축액
1990	1,141	6	131
1995	2,678	16	390
2000	3,143	137	1,288
2005	5,630	111	2,372
2010	10,328	123	3,503
2014	16,335	293	2,592

자료출처: 延吉统计年鉴(2015)

그러나 노동소득만으로는 주택 구매가 불가능한 것으로 나타났는데, [그림 5-9]에서 보는 바와 같이 2014년 연길시 m²당 주택 가격은 5천원을 훌쩍 넘어서 있었기 때문이다. 높은 가격에도 불구하고 상품주택의 판매량은 지속적으로 증가하고 있으며 2016년 상품주택 판매액은 58.28억 원인 것으로 나타났다. 연길시에서 근로자가 납부한 장기 주택저금인 주택 공적금을 받을 수 있는 근로자 집단을 제외하면, 주택 구매를 위한 자본으로 이주자의 '송금'이 활용되었을 가능성이 높다. 연변조선족자치주 통계연감(2015)에 따르면, 연변지역의 재정 수입 중 송금 비율은 99년에는 55.4%에 불과하였으나 방문취업제가 시행된 2007년에는 140.7%로 그 비중이 급격하게 증가한 것을 알 수 있다.

실제로 연변지역 전체 부동산 투자의 약 55%에 해당하는 금액이 연길시로 들어오고 있는데, 이는 해외 이주자들의 노무 수입과 밀접한 연관관계가 있는 것으로 나타났다(김은빈, 2010). 이화용 외(2013)의 연구에서도 유사한 결과를 확인할 수 있다. 은행, 인터넷 뱅킹, 개인 환전소 등의 다양한 경로로 유입된 조선족 이주자의 송금은 생활비나 창업의 자본으로 사용되기도 하지만, 연변지역으로 돌아갈 경우 살게 될 주택을 수리하거나 장식하는 경우도 다수 존재함을 현지 조사를 통해 밝혀내었다. 이는 한국에 이주한 조선족의 일부는 향후 귀환 혹은 순환이주의 거처를 염두하고 있음을 의미하며 미래 생활을 미리 준비하는 자본을 주거에 투자하는 사례가 적지 않음을 보여주는 증거라 할 수 있다.



자료출처 : 延吉市 房地产管理局

[그림 5-9] 2010년 이후 연길시 상품주택 평균가격, 판매량, 판매액

연변 지역으로 유입되는 송금액은 2005-2015년 연평균 89,679만 달러에 해당되며(趙洪君, 2011), 2008년 금융위기로 인한 고환율로 인하여 한국 화폐 가치가 상대적으로 낮아지면서 환율변동으로 손실 차익을 우려한 조선족들이 송금을 줄인 시기를 제외하면, 조선족의 송금은 꾸준히 본국의 경제에 영향을 미친 것으로 보인다. 공식통계에 잡히지 않는 사설 환전소를 통해 불법 송금액을 포함한다면, 더 많은 액수의 송금이 연길시에 들어왔을 것이라 예상할 수 있다. 이러한 송금은 이주자들의 가족을 위한 주택 거래나 은퇴 혹은 순환이주를 용이하게 하고자 하는 이주자의 주택 구매에 활용된 것으로 보인다.

(2) 이주자의 주택 구매와 새로운 주택 소비 형태의 등장

현지조사 결과, 연길시에는 한국의 이주와 관련된 주택 시장이 크게 2가지 형태로 나타났다. 첫째, 한국에 체류 중이면서, 남아 있는 자녀와 조부모 등의 거처를 위해 도시로 이주하면서 형성된 ‘학군 중심의 주택 시장’이다. 둘째, 귀환 혹은 순환 이주를 고려하여, 연길시 외곽 저층 아파트를 구입하는 ‘순환 이주용 주택 시장’이다. 이 두 가지 형태의 공통점은 한국의 노동 이주를 통해 농촌에서 연길시와 같은 도시로의 ‘주거 상향 이동’의 결과라는 점이다.

첫 번째 유형을 구체적으로 살펴보면 다음과 같은 이유로 주택 시장이 형성

되었다. 연변주교육국 통계자료(2008)에 따르면, 부모의 해외 혹은 타 지역 이주로 인하여 조부모나 친척에게 자녀를 맡기거나 한부모만 있는 경우가 21,633명으로 전체 조선족 학생의 53.9%에 해당하는 것으로 나타났다. 연길시와 같은 시 지역뿐만 아니라 왕청현 등의 농촌 지역에서도 60% 이상이 부모 없이 지내는 결손 자녀인 것으로 나타났다(연변일보, 2010).

학교주변의 조선족집거구의 형성은 상대적으로 독립된 상권을 형성하면서 새로운 조선족경제권을 형성하고 있다. 이곳에 거주하는 조선족 주민들의 성분을 보면 학생 뒤바라지를 위해 농촌에서 올라온 사람들이 위주이다. 그중 아파트까지 사놓고 생활하는 사람들의 대부분이 출국으로 돈을 번 사람들. 또 많은 가정은 아직도 한사람이 외국에서 로무 중이고 대부분 직장 없이 외국에서 부쳐오는 돈으로 생활하는 소비족들이다...(중략)...도시에서의 조선족집거구의 새로운 형성은 학생공부 뒤바라지, 해외 로무에서 돈 번 사람들의 도시이주로 자연적인 형태 하에서 형성되었다...(중략)...(학교주변조선족집거구형성에 대한 조명, 2006월 2월 10일, 길림신문)

실제로 연길시의 학교 주변에 학생을 상대로 임대 사업을 하고 있는 주민²⁹⁾의 인터뷰에 따르면, 2000년대 중반까지 부모가 해외로 나가 돈을 보내어 도시에서 학업을 이어가는 농촌 학생들을 ‘전탁생’들이라 부르며, 친척이나 조부모와 함께 지내거나 아예 전탁생만을 관리하는 업자와 함께 생활하는 사례가 많다고 한다. 전탁생 대상의 임대사업 경우, 임대 대상이 어린 학생들이고, 집에 대한 관리 개념이 없기 때문에, 학업과 더불어 일상생활을 관리해주는 것을 포함하는 주택 임대 형태가 일반적이라고 한다.

전자 기기나 가구가 모두 포함되어 있는 주거 형태를 선호하며, 엘리베이터의 유무에 따라 임대가가 달라진다고 하였다. 최근에는 그 수가 현저히 줄어들었지만, 여전히 학업을 위해 이사 오는 전탁생들이 학교 주변에 거처를 두고 지내고 있다고 전했다. 이와 같은 주택 임대 사업의 공식적인 자료가 존재하지 않기에, 임대가격에 대한 경향을 확인할 수 없었지만, 연길 시내 중심부의 임대료와 비슷하거나 약간 높다는 이야기를 전해들을 수 있었다.

두 번째 형태로는 귀환 혹은 순환 이주를 위해 주택을 구매하는 경우이다. 연길시에서 부동산 중개업을 하는 관계자의 인터뷰³⁰⁾에 따르면 최근 연길시로 편입된 조양천진이나 북쪽이나 남쪽의 시내 외곽 지역의 주택을 약 30-40만 위안 정도의 가격에 구매한 대부분이 한국에서 돈을 벌고 들어 온 사람이라고 하였다. 앞서 언급한 바와 같이 이들은 중국의 주택 대출 제도인 공적금 제도를

29) 연길시 학교 주변에 거주하는 주민 G씨(2016년 8월)

30) 연길시 부동산 중개업을 하는 50대 여성 H씨 (2016년 8월)

전택생 모집합니다^^

2016-12-29, 15:09:35 전택생모집

추천수 : 2 | 조회수 : 95

페이스북

안녕하세요~

다년간의 전택 경험을 토대로 아이의 건겅은 물론 학습까지 성심성의껏 돌봐 드립니다.
가족적인 분위기에서 부모님들께 장기적으로 믿구 맡길수 있도록 최선의 노력을 다하고 있습니다.

상세한 내용은 아래 연락처를 통해 문의 바랍니다^^

연락처:

위치: 철남 연남소학교 부근
차로 등하교길 픽업가능함.

[그림 5-10] 전택생을 모집하는 게시물

이용할 수 없기 때문에 한국에서 벌어들인 돈으로 주택 구매를 하며, 공적금 대출을 받을 수 있는 취업한 자녀 등을 통해 부족분을 채우는 경우도 종종 있다고 하였다.

예를 들어, 해외 노동 이주 후, 귀국한 조선족들은 진달래 광장 주변 아파트 등지에 몰려 살면서 일정한 커뮤니티를 형성하고 있는 것으로 나타났다. 해당 지역 거주민³¹⁾의 인터뷰에 따르면, 느슨한 관계의 친목 모임을 중심으로 한국 이주에 대한 정보를 주고받으며, 한국으로 출국할 경우 주택 임대 및 거래와 관련하여 도움을 나누는 정도의 관계를 유지하는 것으로 보인다. 현재는 해당 지역의 주택 가격이 상승하여 해외 노동 이주를 경험한 조선족의 인구 유입이 감소하고 있으며, 주택 관리 비용의 상승으로 주택 관리비가 저렴한 외곽 지역으로의 이동을 염두해 둔 가구가 많은 것으로 나타났다.

이 밖에도 초기 한국 이주 조선족은 한국으로부터 벌어들인 돈을 송금하여 자녀의 교육이나 취업비용에 사용하거나 어느 정도 자본이 확보된 후 돌아와 은퇴를 위해 정착하는 경우도 존재한다. 교육 수준이 높아진 한국 이주 1세대 자녀들은 부모가 벌어들인 자금을 바탕으로 도시로 나가 사업을 하거나 한국 기업에 일할 수 있는 단둥, 대련, 심양, 청도 등의 도시로 나간 경우가 많다.

자녀 세대들은 중국 내 1성 도시나 해외로 이동함으로써 조선족의 초국적 네트워크의 매개자로 활약하면서, 사무직부터 전문직에 이르는 소위 일정수준이 담보되는 경제, 사회적 지위를 가지고 있는 것이 다수이다(구지영, 2011; 박광성, 2014; 이현철, 2015) 따라서 자녀들의 공적금³²⁾과 부모의 이주 소득을 통

31) 진달래 광장 주변 60대 거주민 I씨(2016년 8월)

32) 주방(주택)공적금(住房公积金)이라 함은 국가기관, 국유기업, 도시집체기업, 외상투자기업, 도시

해 연변 지역을 떠나 타 지역으로 주택을 구매하는 조선족도 날로 증가하고 있는 실정이다.

이와 같은 조선족의 주거 상향 이동의 배경은 ‘자녀의 교육과 거취’라는 부분에서 동일한 특성을 보이고 있다. 농촌에서 연길시로의 이동, 연길시 서부 지역으로 이동, 청도, 대련 등과 같은 1성 도시로의 이동 모두 보다 나은 교육환경을 제공하고 싶어 하는 조선족 부모들의 희망을 반영한 결과인 것이다. 물론, 노년을 편히 지내고자 하는 일부 조선족들의 경우, 은퇴 대비 주택을 구매하기도 하지만, 대부분 자녀의 교육, 취업, 결혼 이후의 삶을 뒷받침해주고자 하는 부모세대의 바람이 주택 구매에 크게 작용하는 것으로 나타났다.

사영기업과 기타 도시기업, 사업기관, 민영비영리단체, 사회단체 및 재직 근로자가 납부한 장기 주택저금을 가리킨다(주방공적금관리조례 제2조). 근로자는 다음과 같은 경우에 근로자 주방공적금 계좌 내 예금 잔액을 인출할 수 있다.(주방공적금관리조례 제24조) (1) 자체주거용 주택을 구입, 건설, 개축, 보수할 경우(2) 이직, 퇴직할 경우(3) 노동능력을 완전히 상실하여 사업주와 노동관계를 종료할 경우(4) 외국에 정착할 경우 (5) 주택구입대출 원금과 이자를 상환할 경우 (6) 주택임대료가 가족임금수입의 규정비율을 초과할 경우

제 3 절 외국인 이주자의 주택 투자와 주택 시장의 동시적 변화

1) 주거 과정으로서 주택 여과 과정(Housing filtering process)

초국가적 주택 투자자로서의 이주자의 소비 행위를 통해 본국과 이주국의 주택 시장의 변화를 살펴보면, 다음과 같이 요약할 수 있다. 첫째, 한국으로 입국한 외국인 집단 중 방문취업제(H-2), 재외동포(F-4) 등의 비자를 받고 들어오는 조선족들의 경우, 한국에서 벌어들인 근로 소득의 일부만을 송금함으로써 한국 주택 시장에 투자할 자본을 마련하는 것으로 나타났다. 소득의 90% 이상을 송금하는 고용허가제 외국인들과는 달리, 소득의 약 50%만을 본국에 보내고, 나머지는 한국에서 지출하는 소비패턴을 통해 이들이 한국에서의 안정적 체류를 중요시하는 집단임을 확인하였다.

이들은 동시에 연길시의 주택 시장을 통해 한국에서 이주 경험이 있는 조선족들이 주요 주택 소비자로 부상하면서, 부동산 붐을 일으켰고, 연길시 주택 공급 정책과 맞물려 서부의 신규 주택 단지로 이동하고 있음을 확인하였다. 연길시 근교 농업에 종사하던 조선족들이 한국 이주를 통해 연길시와 같은 도시로 이동하게 되면서 농촌의 인구 감소와 더불어 도시의 주택 가격 상승 현상이 발생하게 되었다. 조선족의 주택 투자는 한국 이주의 성공적인 귀환을 의미하기도 하지만 무엇보다 ‘자녀’의 교육, 진로 등과 밀접하게 연관되어 있는 것으로 나타났다.

본 연구는 이러한 분석에서 더 나아가 본국과 이주국의 모두에서 이주자가 주택 시장에 참여하게 되는 점을 초국가적 주택 소비로 간주하고, 이로 인하여 초국가적 주택 여과 과정(Transnational housing filtering process)이 발생하게 된 점에 주목하였다. 이러한 현상은 ‘주거 과정’의 일부로 이주자의 소득이 본국과 이주국에 주요한 주택 소비 자본으로 활용됨으로서 동시적인 변화를 야기하는 것으로 이해할 수 있다. 서울시의 경우 외국인 이주자들로 인하여 내국인과는 다른 작동 기제를 보이는 분화된 주택 시장이 등장하게 되었을 뿐만 아니라 동시에 이들이 본국에 보내는 일부 송금 등의 투자 자본으로 통해 신규 주택 시장에 진입하게 되는 현상을 포착하게 되었다.

이에 대한 분석에 앞서 기존의 주택 여과 과정(Housing filtering process)에 대한 논의를 정리하고 초국가적 주택 여과 과정과 어떠한 차이를 가지는지를 설명하도록 하겠다. 주택 여과 과정은 일반적으로 주택 신규 공급 등과 같은 시

장 조건의 변화에 따라 기존 주택의 가치가 하락함으로서 전에 거주하던 소득 계층보다 낮은 소득 계층의 가구가 이동해오는 과정을 의미한다(권용우 외, 2007; 김미경 외, 2013; 홍성조 외, 2011). 여과과정에 있어, 어떠한 방식으로 시장이 하위 주택의 계급에 따라 가격과 질을 조정하는지를 다루거나 (Sweeney, 1974; Schall, 1981; Braid, 1981), 실제 주택 작동 과정에 대한 회의적인 평가들을 제시하는 연구들이 주를 이루었다. 예를 들어, 저소득층의 주거 개선과 여과 과정의 효과에 대해 크게 실효가 없음을 지적하는 연구들이 등장한 것과 연관되어 있다(Baer and Williamson, 1988; Galster, 1996).

Ratcliffe(1945)은 여과 과정을 주택의 물리적 악화와 기능 저하로 인하여 명목상의 임대 혹은 가격이 시간에 따라 변화하는 것으로 규정하였다. 그의 정의(definition)는 초기 연구에서는 받아들여졌으나 과정으로서의 여과와 결과로서의 여과를 구분하지 않았다는 점에서 실패했다는 평가를 받았다. Grebler et al. (1956)는 여과를 모든 주거를 기준으로 하여 그 계급의 변화가 발생하는 것으로 보았다. 예를 들어 새로운 주거는 가장 상위의 계급에 위치하며, 시간이 지날수록 에스컬레이터를 타고 내려가는 것처럼 그 지위가 내려가는 것으로 여과 과정을 설명하였다. 그러나 그가 주장하는 가격과 임대 수요의 분포 효과는 오로지 오래된 재고 주택이 저소득층에 의해 소비될 때, 설득력이 있다는 점에서 한계를 가진다.

Lowry (1960)는 여과를 주택의 실질적인 가치나 주택의 질에 따른 주택의 상대적인 가격에 의해 차별적으로 발생하는 변화로 본다. 따라서 여과는 신축 주택과 비교했을 때 재고 주택의 연령을 어떻게 평가할 것인가와 결부되어 있다. Kristoff(1972) 역시 저소득층의 주거 개선은 소득 대비 주거비가 낮아지거나 소득 수준 자체가 향상되어 일어난 것이 아니라 재고 주택의 노후에 따른 것임을 주장하였다. Baer and Williamson (1988)는 여과의 의미를 중의적인(neutral) 시장 조정의 과정으로 보는 것과 저소득층의 주거 질을 향상시키는 ‘복지적 여과’로 나누어 설명하였다. 그들은 복지적 여과를 재고 주택의 확산과 저소득층의 주거 선택지가 많아지는 동시적인 과정이라고 보았다. 기존의 연구가 주택 가격의 하락과 소득과 주거비 부담 차이로만 제한하여 접근한 것을 확장한 것이다. 특히 저소득층이 모두 노후 주택에 거주하지 않는다는 점, 노후 주택에 거주하는 저소득 가구가 주거비 부담을 줄이지 않는다는 점에서 기존 정의가 놓치고 있는 점을 보완하였다.

실제로 주택 노후에 따른 가격 하락이 반드시 저소득층의 소비로 이어지지

않는다. 무엇보다 여과는 주택에 어떤 변화가 없다하더라도 근린의 조건이 바뀌면 발생하는 것으로 나타났다(Nourse and Phares, 1975; Leven et al., 1976). 이처럼 거주자가 바뀌지 않고 주거 환경의 변화가 있을 때, 여과 과정이 일어나는 것을 수동적 여과(Passive filtering)라고 부른다.

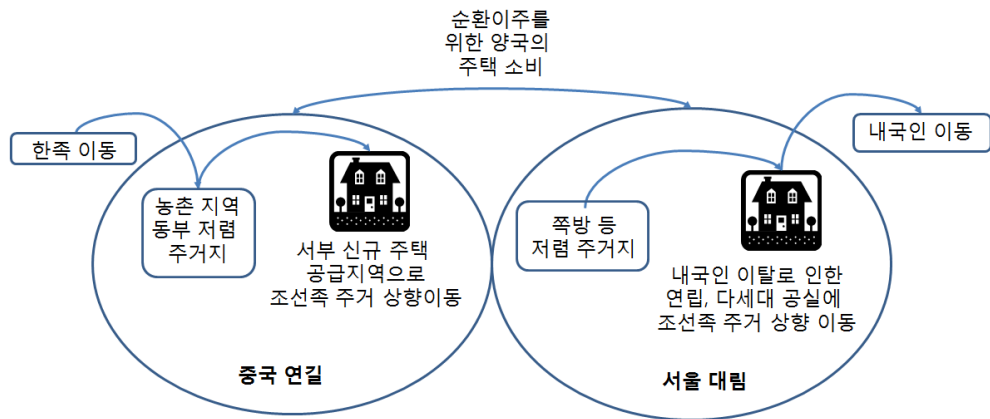
최근에는 시간이 지나면서 주택 가치가 하락함에 따라 노후화와 주택 가치 간의 관계를 분석하여 여과 과정이 일어나는지를 살펴보는 연구들이 등장하였다. Skaburskis and Nelson(2014)는 캐나다의 Public Use Micro Data를 통해 캐나다 대도시권의 부동산 연령과 가치 간의 관계를 분석하였다. 그 결과, 81년과 96년 사이의 노후 주택 가치가 신규 주택보다 더 크게 변화하였다는 것을 확인하였다. 노후 주택은 대부분 도심에 위치하는 경우가 많기 때문에 리노베이션할 가능성이 높고 접근성이 좋아 주택 가치가 높게 매겨진 것이다. 따라서 도심의 경우 여과 과정보다는 젠트리피케이션이 나타나는 것으로 해석하고 있다. Rosenthal (2008)은 노후 주택이나 신규 주택보다 ‘중간(medium)’에 해당하는 주택 연한이 저소득층의 주거 소비와 연결되어 있음을 밝혀내었다. 이를 통해 여과 과정은 단순히 부동산 연령의 선형적 효과로 인하여 발생하는 것이 아니며 보다 복잡한 주택, 토지 시장의 작동 기제들, 근린의 변화를 야기하는 여러 요인들이 동시에 작용함을 지적하였다.

American Housing Survey (AHS)를 통해 Somerville and Mayer(2003), Somerville and Holmes (2001)는 84년과 95년 사이의 동일 주택이 어떠한 방식으로 평가가 달라지는지를 추적하였다. 이를 통해 높은 비율의 임대 상가와 이웃의 소득 수준 향상이 여과 과정을 제한하는 것으로 결론 내렸다. 또한 임대 주택의 집중, 소수민족의 집중은 여과 과정을 자극하는 것으로 나타났다. 여과의 또 다른 중요한 요인으로 Somerville과 Mayer (2003)은 이웃 효과보다는 정부의 규제에 집중하여 여과 과정을 분석하기도 하였다. 그러나 이러한 경향의 변화가 발생하면서 젠트리피케이션이 진행된 도심으로 고소득인구가 회귀하는 현상이 강하게 나타나고 있다. 이로 인해 교외의 주택 가격이 하락하게 되고 저소득층이 교외로 이동하게 되는 사례가 발생하고 있는 것으로 나타났다.(Lee & Leigh, 2005).

이와 같은 기존 연구의 한계는 단일 국가 혹은 도시 내에서 주택의 공급과 수요에 따른 변화를 중심으로 여과 과정을 다루었다는 점이다. 그러나 본 연구에서는 이주자라는 ‘초국가적 주택 소비 행위자’로 인하여 본국과 이주국의 주택 시장이 연결됨으로서 두 주택 시장에서 발생하는 여과과정이 동시적으로 일

어나게 됨을 확인하였다. 연구자는 이를 '초국가적 주택 여과 과정 (Transnational housing filtering process)'이라 부르하고자 한다. 기존의 연구가 '이주자=저소득층 주거지의 소비자'라는 등식을 일반화했던 것에 반해, 본 연구에서는 초국가적 주택 소비를 실천하는 이주자들은 노동 소득을 통해 신규 주택 시장에 진입하는 경우가 적지 않으며, 반드시 저렴 주거지에 거주하지 않는다는 점을 알 수 있었다.

2) 초국가적 주택 여과 과정의 발생과 주택 시장의 변화



[그림 5-11] 조선족 이주자로 인한 초국가적 주택 여과 과정

[그림 5-11]에서 나타난 바와 같이, 조선족 이주자는 한국 초기 정착 과정에서 쪽방 등과 같은 저렴 주거지에 거주하다가 체류가 길어지고, 동반 가족의 수가 늘어나게 되면서 연립, 다세대 주택으로 이동을 경험하게 된다. 특히 내국인의 이탈로 인해 공실이 된 연립, 다세대 주택의 월세 임대료가 변동하지 않고 유지되면서 주변 외국인 인구를 흡수하게 되었고, 외국인 밀집지의 밀집은 더욱 심화되었다. 해당 지역의 내국인들은 주택 가격의 변동이나 신규 주택 공급 등으로 인하여 다른 지역으로 이동하게 되면서 한국의 주택 시장 여과 과정이 발생하게 되었다.

한국에서 발생하는 주택 여과 과정은 외국인 주택 시장이 신규로 공급되는 주택 시장에 외국인들이 접근하기 힘들다는 점, 내국인 이탈로 인한 재고 주택의 공실이 지속적으로 증가하고 있다는 점이 맞물려 발생한 것으로 이해할 수 있다. 무엇보다 20-40만 원 대의 월세 임대료가 큰 변동 없이 유지되고 있다

는 점은 외국인 주택 시장이 내국인 주택 시장에서 작동하는 주택 공급과 수요 논리에 벗어나 있다는 것을 보여주는 증거라고 볼 수 있다.

이에 반해 외국인 주택 시장이 형성, 확장되는 양상이 나타나면서 내국인들은 다른 지역으로 이동하는 형태를 띠게 되었다. 예를 들어, 공공 임대 아파트가 많았던 노원구, 강남구 등의 내국인, 외국인 인구 증감율을 보면 외국인 인구의 감소율이 두드러진다. 반면에 내국인 대비 외국인 비율이 높은 용산구, 영등포구 등은 외국인 증가율이 내국인보다 높게 나타난다. 이처럼 내국인의 이탈과 외국인의 유입은 일정한 상관관계를 가지고 있다 할 수 있으며 내, 외국인 주택 시장의 분리를 가속화시키는데 영향을 미치고 있다.

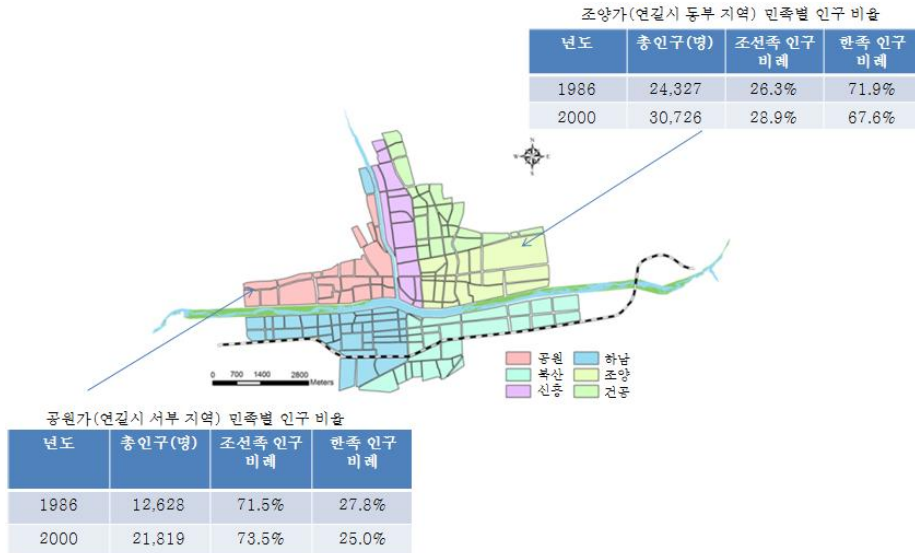
내국인과 외국인 주택 시장을 가르는 또 하나의 요인은 신규로 공급되는 주택 유형이다. 3장에서 언급한 바와 같이 일부 전문직 외국인들을 제외하고 대다수의 외국인들은 아파트에 거주하는 비율이 낮다. 영등포구의 경우, 전체 신축 주택의 약 40% 정도가 아파트로 공급되었다. 따라서 이러한 신축 아파트를 중심으로 내국인 주택 시장이 재구성되었으며, 재고주택의 멸실 증가로 인하여 임대료가 유사한 주변 지역으로 외국인의 이동이 발생하였다.

한편 중국의 농촌 지역이나 저렴 주거지에 거주하였던 조선족들은 한국 이주 소득을 통해 도시로 주거지를 옮겨오면서 중국에서도 주거 상향 이동을 하게 되고, 그들이 이동해 온 지역에는 한족(漢族)들이 유입하면서 중국의 주택 시장에서도 여과 과정이 나타나게 되었다.

연길시 주변에 위치한 농촌 출신 이주자가 한국 이주를 통해 그들의 가족을 농촌에서 도시로 이주시킴으로서 새로운 생활터전을 삼는 일은 매우 흔한 일이었다(리화, 2012; 2015). 이주자의 자녀의 교육과 더불어 송금을 쉽게 받기 위해, 도시로 이주하게 되는 그들의 가족들은 비(非)자발적인 이주임에도 불구하고, 새로운 주택 소비계층으로 부상하게 되었다. 농촌인구의 지속적인 감소는 한국으로 이주하는 이주자 개인뿐만 아니라 자녀의 학업 문제를 포함한 도시 생활을 누리하고자 하는 가족단위의 이동에 비롯된 것이라 할 수 있다.

다른 한편으로 다른 도시나 농촌 호적 조선족 귀국자들이 연길시에 주택을 구매하면서 주거지를 연길로 옮겨 온 것은 농촌 호적에서 도시 호적으로 이동함으로써 제도적인 차별을 탈출하는 유일한 방법이자 더 많은 권리를 누릴 수 있는 일종의 신분 상승의 길이었기 때문으로 풀이된다. 도시에서의 주택 구매는 자신의 성공을 부각시키고 한국 노동 이주로 인한 자신의 희생과 본인의 능력을 인정받을 수 있다는 심리와 맞물려 있었다는 연구가 농촌 인구의 도시 이동을

에 대한 설명을 뒷받침해준다(Piao, 2015).



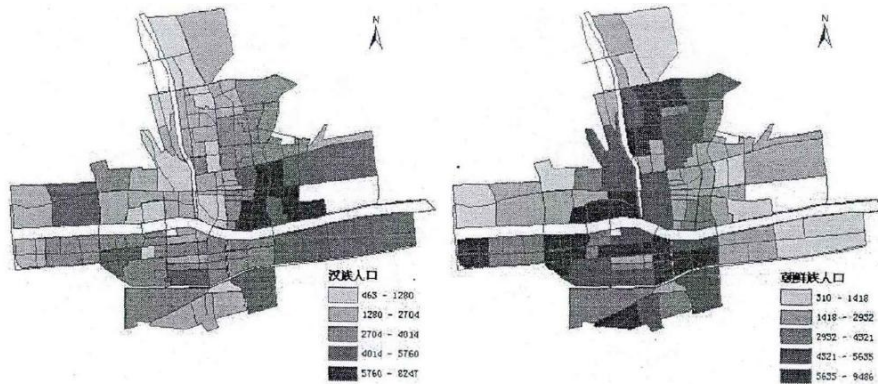
자료 출처 : 中國 全国人口普查 (1986, 2000)

[그림 5-12] 중국 인구 총조사에서 나타난 연길시 민족별 분포

이러한 조선족의 도시 이동은 ‘서부’로의 일정한 방향성을 띠는데, 이것은 역사적인 배경을 가지고 있다. 1909년 11월 간도협약이 체결된 이후 연길에는 일본 영사분관이 세워지고, 이 경계를 기준으로 친일파 조선족들을 이용하여 하북 지구의 서쪽 토지를 사들이기 시작한 것이 조선족과 한족의 민족적 집거지 분리가 시작되었다. 일본은 서부 지역에 신도심을 건설하고 조선인 거류민회를 통하여 영사관 동쪽 지구에 살고 있는 250여 호의 조선인들을 강제적으로 서부 지역으로 이동시킨다. 또한 친일 조선인들과 결탁하여 선인시장을 개설, 시장의 동서지역에 보초를 세워 조선인들이 동쪽지역으로 가지 못하도록 막았다. 이러한 의도적인 민족 집거지 분리를 통해 통치를 용이하게 하고자 하는 일본의 전략이 연길시의 민족적 분화의 원인이 되었다(강문철, 2012).

해외 이주를 경험한 조선족들의 주택 구매력 증가와 주택 공급 지역의 불균등한 분포는 기존에 존재하였던 연길시 주택시장의 민족적 분화를 심화시킨 것으로 보인다. 邱纓雅(2014)의 연구에서도 볼 수 있듯이, 한족의 대부분은 연길시의 동부 지역에 몰려 있는 반면에 조선족 인구는 북부 지역을 비롯하여 서부에 집중되어 있는 것을 알 수 있다. 현지 조사 중에 이야기를 나누는 연길 지역

거주하는 주민³³⁾에 따르면, 연길시는 지형적으로 동쪽으로 기울어진 분지 지역이기 때문에, 겨울 난방으로 인한 대기 오염 물질이 동쪽에 집중되어 사람이 살기 좋지 않다고 하였다. 따라서 동부 지역은 집값이 연길시에서 싼 편에 속하며, 대부분 다른 지역에서 유입된 한족들이 주거비를 절약하기 위해 동쪽 지역의 주택을 선택한다고 전하였다.



출처: 邱纓雅(2014)

[그림 5-13] 연길시 조선족(우)과 한족(좌) 인구 분포

반면 신축 주택을 선호하는 조선족들의 경우, 자본이 허락한다면 1채 이상의 주택을 구매하는 것을 당연하다고 여기고 있었다. 현지 조사 결과, 최근 연길시에 들어오는 인구가 많아 주택 임대 수입을 얻기 위해 주택을 구매하거나 재산 보유용으로 주택을 여러 채 소유하는 것은 일반적인 현상으로 나타났다. 앞서 인터뷰에 응해준 조선족의 이야기에 따르면, 신축 주택의 편리함이 만족스럽고, 외부인들의 출입이 잘 관리되기 때문에 조선족들 사이에서는 최근 서부 쪽의 고급 주택에 많은 관심이 쏠려 있다고 하였다. 다만, 중국 정부가 다주택자에 대한 보유세를 부과한다는 소식³⁴⁾이 있어 실제로 이행된다면, 보유 주택의 수를 줄일 것이라고 전했다.

일부 조선족들은 연길시내의 주택 구매 후, 다른 지역의 주택을 구매하거나 구매한 주택을 유지하기 위해 한국 이주를 반복하는 것으로 나타났다. 즉, 한국

33) 연길시 거주 50대 여성 J씨(2016년 8월)

34) 현재 중국의 부동산 관련 세금은 부동산 건설 단계에서 경작지 점용세, 취득세, 토지사용세, 거래 단계에서는 부동산영업세, 도시건설세, 개인소득세 등으로, 부동산 보유세의 경우 중국의 일부 대도시를 중심으로 시범 운영되고 있다. 예를 들어 상해 지역은 주택 보유 면적이 60㎡를 넘으면 집값의 0.4~0.5%를 세금으로 부과하고 있으며, 충칭은 고급 주택에 한해 과세하고 있다.

에서 벌어들인 임금으로 연길시에 주택 구매하여 정착한다기보다는 한국과 연길을 오고 가는 순환 이주의 거처로 양쪽 국가에 주택을 구매 혹은 임대하는 것으로 나타났다. 그 결과, 한국 이주를 경험한 조선족들은 한국과 중국 양측의 주택 시장의 주요 참여자로 부상하게 되었으며, 그들의 주택 소비 방식이 주택 시장의 내부를 가르는 요인으로 작용하여 새로운 주택 시장의 경관을 형성하는데 상당한 영향을 미쳤다.



[그림 5-14] 연길시 동부 지역의 노후 주택(현지 촬영)

제 4 절 소결

초국가적 주택 여과 과정(Transnational housing filtering process)은 이주자의 주택 투자 행위로 인하여 국가 단위의 주택 시장 경계를 뛰어넘어 양국의 주택 시장에 동시적 여과 효과를 발생시킨다. 이러한 주택 투자 형태는 본국에 근로 소득 90% 이상을 보내는 외국인 근로자가 본국에 주택을 건설, 구매하는 것과는 다른 양상으로 주택 시장에서의 이주자의 역할을 새롭게 정의할 수 있는 모습이라고 볼 수 있다.

또한 초국가적 주택 여과 과정은 이주 연구의 한계로 지적되는 방법론적 민족주의(Methodological nationalism)를 뛰어 넘을 수 있는 좋은 사례라고 할 수 있다. 방법론적 민족주의를 간략하게 언급하자면, 국가적 경계가 개인 정체성을 정의하는 한계 영역으로 보고 이주 연구를 포함한 사회과학의 연구 목표나 핵

심 주제가 국가적 관심사와 일치한다고 보는 관점이다(Schiller, 2009). 하지만 이주자로 인해 발생하는 초국가적 주택 여과 과정은 국가 혹은 도시 공간이라는 단위를 넘어 이주자의 행위 주체성을 강조하고 이들이 야기하는 새로운 주택 시장의 형성을 보여준다는 점에서, 민족, 인종, 출신 국가 등이라는 틀 안에서 이주자를 가둬두었던 기존의 연구를 밖으로 끄집어내는 현상이라 할 수 있다.

초국가적 주택 여과 과정에서 흥미로운 점은 주택 시장의 민족적 분화, 즉 연결시 동부에 한족(漢族), 서부에 조선족이 주로 거주한다거나 영등포구 내에서 연립, 다세대 밀집 지역에 조선족이 살고 아파트가 많은 지역에는 내국인이 다수 거주한다는 것이 민족적 혹은 문화적인 특성만으로 규정지을 수 없고, 소비할 수 있는 가용 자본과 그에 따라 선택할 수 있는 주택 유형, 주택에 대한 선호 등에 의해 상당한 영향을 받는다는 점이다. 따라서 외국인 밀집지에 대한 해석에 있어서 ‘사회적 네트워크, 민족적 유사성, 근접성’ 등만을 강조하는 것은 재고되어야 할 것으로 보인다.

무엇보다 이주자의 초국가적 주택 투자는 그동안 이주국의 주택 시장에 별다른 영향을 미치지 못 하고 수동적인 행위자로만 간주해왔던 시각에서 벗어나 ‘주택 시장의 소비자’로서 접근해야 한다는 점에서 중요한 함의를 던져준다. 특히, 내국인 주택 시장과 분리되어 분화된 주택 시장을 형성하는 외국인들은 주택 공급과 수요에 따른 가격 조정 과정을 거치지 않고 일정한 ‘임대료 고정 효과’를 유지하는데 영향을 미치고 있다. 따라서 외국인의 증가세가 지속되고 있다는 점을 감안할 때, 초국가적 주택 여과 과정의 발생은 주택 시장에서의 외국인을 고려하는 주택 공급, 정책뿐만 아니라 이들이 주요 행위자로 주택 시장에 참여할 수 있다는 사실을 받아 들여야 할 시점임을 암시하는 부분이라고 할 수 있다.

제 6 장 주택 공급 정책에 따른 분화된 주택 시장의 변화

6장에서는 도시 정비 사업의 시행과 관련 정책의 변화가 외국인 이주자의 주택 시장에 어떠한 영향을 미치는지 영등포구 신길 재정비 촉진사업 지구, 용산구 한남 재정비 촉진사업 지구를 사례로 살펴보고자 한다. 3장-5장의 내용이 외국인 주택 시장의 현재의 모습을 설명하는 것이라면, 6장에서는 도시 개발 정책이 외국인 이주자를 어떤 방식으로 다루는지, 이로 인해 외국인들은 해당 주택 시장에서 어떠한 변화를 겪는지를 추적해보고자 한다.

사례를 살펴보는데 앞서 국내에서 다루어졌던 재정비 촉진 사업에 대한 기존 연구에 대해 간략히 정리하고자 한다. 정비 사업과 관련된 문헌들은 크게 3개의 주제로 다루어져 왔다. 첫째, 사업 조합원 간의 갈등, 재정착 등과 관련한 거주민 의식조사와 주거 안정성 문제를 제기하는 연구들이다(강우원, 2007; 이인석, 2015). 재정비 사업 대상 지역은 대체적으로 주택 노후가 진행된 곳으로 저소득 계층이 많이 거주하고 있으며, 거주자의 상당부분이 재개발사업을 잘 모르고 있었다는 조사 결과가 대부분이었다. 또한 상당부분 세입자가 주거 이전비가 충분하지 않으며 적절한 재정착 대책이 필요하다는 일관된 주장들이 기존 연구들의 결과로 나타났다(김철홍, 박재홍 2009; 심희선, 2011).

둘째, 재정비 사업의 법적인 문제에 관한 것이다(김중보, 2007; 강동욱, 2008; 강현호, 2008; 윤혜정, 2011; 최승필, 2012; 이동수, 2014). 도시정비 관련법들의 체계정당성을 확립하기 위해서는 도시정비에 관한 정부개입의 정당성이 유일하게 인정되는 도시기반시설을 중심으로 도시정비 관련 법률들이 가진 문제점을 분석하고, 대안을 모색해야 한다는 의견이 다수를 이루고 있다.

셋째, 사업 자체의 효율성이나 개발이익에 대한 효과 분석과 이에 대한 모색에 대한 것이다(전상익, 2007; 조문현, 2007; 김경수, 2008; 안균오, 2011). 기존의 도시 정비사업과 비교했을 때, ‘광역적 도시정비’, ‘개발이익 조건의 강화’, ‘공공지원의 강화’ 등으로 차별화하고자 했지만 뉴타운사업은 종전의 ‘주택재개발’과 별반 다른 효과를 내지 못 하고 있으며, 제도적 불완전성, 계획과 집행사이의 괴리, 이에 따르는 주거 불안정성의 증가 등이 우려된다고 지적한 연구가 다수이다(조명래, 2010).

재정비 사업의 대상지 대부분이 가치 하락을 경험한 노후화된 주거지로서 외

국인 유입이 용이하다는 점을 감안할 때, 이들에 대한 논의를 다룬 연구는 매우 드문 편이다. 외국인 이주자들이 단기 임차인인 경우가 많기 때문에, 사업지의 조합원이 된다거나 직접적인 관련자로서의 역할을 논하기는 어렵다.

다만 몇몇의 연구에서 ‘다문화 가정’의 범주에 들어가는 외국인 세입자에 한해서 제한적인 분석이 있었다. 내국인과 비슷하게 저소득층이 대부분이며, 재정비 사업에 대한 정보에 소외되어 있다는 연구 결과가 있다. 언어적인 문제, 보상법에 대한 이해 부족 등으로 인해 외국인 이주자들은 저소득층 내국인들과 마찬가지로, 주거 이전비를 제대로 보상받지 못 할 가능성이 높고, 높은 주거비로 인해 재개발된 임대 주택에 거주하기도 어렵다는 것으로 결론짓고 있다(조윤형, 2009; 김선명, 2012).

본 연구에서는 영등포구 신길 재정비 지구와 용산구 한남 재정비 지구를 비교하여, 도시 공간의 변화가 이주자들에게 어떠한 영향을 미치는지 분석해보도록 하겠다. 두 지역을 연구 대상으로 삼은 이유는 외국인 거주자가 많은 지역일 뿐만 아니라 재정비 사업의 시행 혹은 지연으로 인한 서로 다른 개발 단계를 거쳤음에도 불구하고 외국인 주택 시장에 상당한 영향을 미쳤기 때문이다.

제 1 절 재고 주택 멸실과 기존 외국인 주택 시장의 변형³⁵⁾

1) 영등포 신길 재정비 촉진지구 사업 개괄

영등포 신길 재정비 촉진지구는 2005년 8월 서울시로부터 3차 뉴타운 구역으로 지정되었으며, 당초 총 16개 구역으로 나뉘어 사업이 진행됐다. 사업부지 총 146만 9460㎡, 약 2만 가구 규모로 재정비 촉진 지구 중에서 장위 재정비 촉진 지구 다음으로 큰 규모이며, 영등포구 신길 1, 3, 4, 5, 6동 일대로 기존 신길동에 소재한 14개에 달하는 재개발 추진 구역과 2개 재건축단지를 통합한 지역이다. 기본계획안에 따르면 신길 재정비 촉진지구는 중심지에 위치한 ‘사려가 시장’ 일대의 상업기능을 강화하며, 주변지역에 공원, 도로 등 기반시설 부족문제를 해결, 재정비 사업을 통한 자족기능을 최대화 하는 것을 목표로 하였다.

35) 본 연구에서 다룬 신길 재정비 사업과 한남 재정비 사업의 개발 과정은 시기상 10년 이전의 사건이므로 인터뷰나 설문조사 방식이 불가능하여, 그 때 당시에 작성된 각 구청의 자료, 조합원 자료, 신문 기사 등을 시간 순으로 배열, 재구성한 후 최근 사안에 대해서만 일부 인터뷰를 진행하였다.



자료출처: 영등포구 재정비촉진사업 현황

[그림 6-1] 신길 재정비 촉진 지구 계획의 기본구상

재정비 사업 시행 이전, 신길 재정비 사업 대상 구역은 전반적으로 20~30년 이상 지난 노후주택이 밀집돼 있고 골목 폭이 3~4m밖에 안 되는 등 주거환경은 열악한 상황이었다. 신(新)시가지로 계획된 강남지역과는 달리 1970~80년대에 주변 환경이 정비되지 않은 채 자연발생적으로 주거지가 형성됐기 때문에 아파트 단지도 거의 없고, 다른 재정비 지구와 달리 '지분 쪼개기'가 성행하지 않았으며, 다세대 주택도 많지 않은 편이었다. 따라서 낙후 지역에 대한 토지의 효율적 이용과 기반 시설의 확충 및 도시 기능 회복을 위해 재정비 촉진 지구로 영등포구 신길동 일대를 선정하고 광역적 계획을 수립함으로써, 지역 특성에 부합하는 미래형 주거 단지를 조성하고 부족한 기반 시설과 난개발을 방지하여 환경친화적인 주거 지역으로 계획하고자 하였다.

그러나 2008년 금융위기 이후, 주택 가격 하락과 더불어 과도한 추가부담금, 정비사업자의 불투명한 운영, 조합원 간의 의견 충돌 등으로 인하여 재정비 사업은 위기를 맞게 된다. 예를 들어, 신길 재정비 촉진 지구 내 신길10구역 남서울아파트는 지난 2005년 실시한 안전진단에서 즉시 보수·보강을 해야 하는 'D등급' 판정을 받아(2016년 정밀 진단 재점검 결과 E등급으로 변경) 특정관리대상시설물로 지정됐고 구조 안전상 위험성이 점점 커지고 있는 실정이었지만, 주민들 간 개발이익분배 등에 대한 첨예한 대립으로 지난 10여 년간 갈등과 반목

만 키운 채로, 지지부진 제자리걸음이었다. 2014년 가까스로, 주민 간 합의를 이끌어 냈고 이를 토대로 주민부담을 최소화 할 수 있는 방향으로 촉진계획 변경(안)³⁶⁾을 마련, 주민 공람공고에 이르게 됐다.

[표 6-1] 신길 재정비 촉진 지구 사업 현황

(단위 :세대)

구역	세대수	현재 진행상황
신길1	985	구역 해제 주민 투표
신길2	941	직권 해제
신길3	785	16년 10월 일반 분양, 사업시행변경인가
신길4	776	직권 해제
신길5	1,546	철거 진행 중, 17년 5월 중 일반분양 예정
신길6	635	구역 해제 주민 투표
신길7	1,722	17년 4월 입주 예정
신길8	641	조합 임원 교체, 철거 예정
신길9	1,464	17년 5월 중 조합원 이주 완료, 8월 착공 예정
신길10	646	정밀 진단 결과 E등급, 사업시행자 지정 협의
신길11	949	입주 완료
신길12	1,008	조합원 이주, 17년 일반 분양 예정
신길13	266	정비구역 지정
신길14	612	16년 일반분양 진행, 공사 진행
신길15	1,649	직권 해제
신길16	1,246	직권 해제

조사시점: 2017년 1월 기준

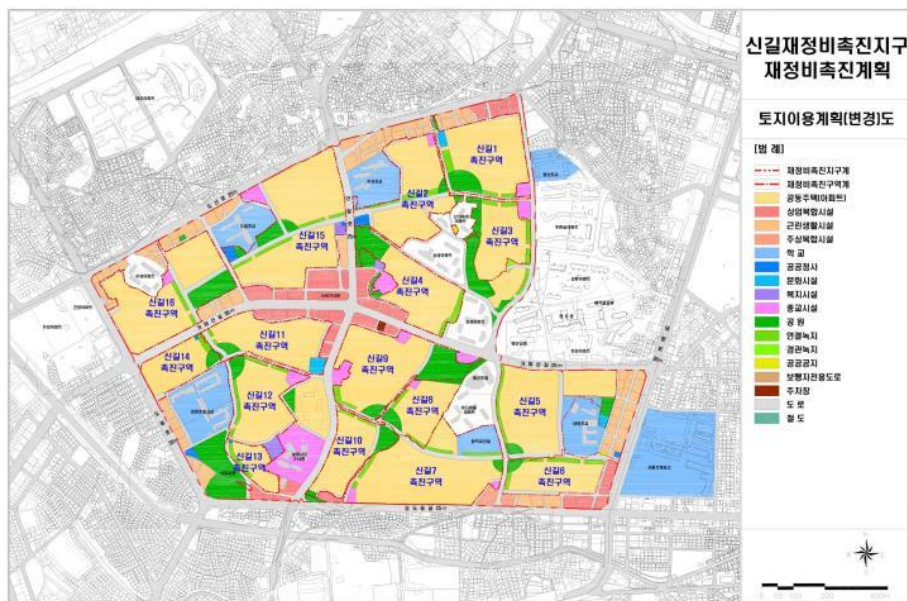
2014년에 신길 재정비 촉진지구 16구역 중 2·4·15·16구역 등 네 개 구역은 토지 등 소유자가 정비구역이 해제를 신청하여, 해당 자치구청장이 정비구역 해제 요구안을 제출해 시 도시계획위원회에서 지정해제 심의를 거치는 방식으로 직권 해제되었다. 2016년 ‘뉴타운·재개발 ABC관리방안³⁷⁾’ 발표 이후 서울시는 구역별 사업추진 상황에 따라 3개 유형으로 구분해 관리해왔다. ‘서울시 도시 및 주거환경 정비조례’에 따라 사업이 지연되고 토지등소유자 3분의 1 이상이

36) 변경안에 따르면, 재건축 사업에 반대하는 남서울아파트 남측 단독주택지(면적 4401㎡)는 정비구역에서 제외하고, 주민이 부담해야 할 녹지, 도로 등 기반시설은 최소화 하면서 건축배치 및 높이계획 조정을 통해 세대밀도를 높이는 방안을 제시하였다.

37) 서울시는 사업 주체가 있는 사업장을 분석해 A(정상 추진), B(정체), C(추진 곤란)로 나눴다. A등급 구역은 조합·추진위원회 운영비 공공용자 한도를 늘려 사업 추진을 돕는다. 사업을 둘러싼 주민 사이의 찬반 갈등이나 조합과 시공사 간 갈등 등으로 사업이 정체된 B등급 구역에는 시가 변호사, 감정평가사, 건축설계사로 구성된 코디네이터를 파견해 사업 정상화를 지원한다. 사업 추진이 불가능하다고 판단되는 C등급 구역은 주민 동의를 받아 정비구역에서 해제하되 불가피한 경우 서울시 직권으로 정비구역에서 풀기로 했다(출처: 서울시 도시 재생과).

해제를 요청한 구역으로, 구청장이 주민의견을 조사해 사업 찬성자가 50% 미만인 경우 시장이 직권으로 해제하게 되었다. 이에 따라 1·6구역은 2014년 7월 뉴타운 직권해제 대상구역으로 선정되어, 주민의견을 수렴한 결과 사업 추진 찬성 의견이 과반에 못 미쳐 직권 해제하는 것으로 결론이 났다.

현재 사업이 정상적으로 진행되고 있는 곳은 5·7·8·9·11·12·14구역으로, 삼성물산이 재개발한 11구역의 ‘래미안 영등포 프레비뉴’는 공사를 마쳐 2014년 12월 입주를 완료했으며, 7구역의 ‘래미안 에스티움’, 14구역의 ‘신길 뉴타운 아이파크’도 대대적인 인구 이동을 겪을 예정이다. 조합원 간의 의견 충돌, 토지 정리 사업 등과 같은 문제로 사업 속도를 내지 못하고 있는 구역도 있다. 예를 들어, 10구역은 사업시행자 지정 협의 단계에 머물러 있으며, 13구역은 아직 추진위원회도 없어 사업을 본격적으로 시작하지 못했다.



자료출처: 영등포구 재정비축진사업 현황

[그림 6-2] 신길 재정비 축진지구 토지 이용 계획도(2013년 변경안)

이처럼 신길 재정비 축진 지구는 여타 지구와 마찬가지로 기대와 갈등을 겪었으며, 해제와 재추진을 반복하면서 현재의 상태에 도달했다. 앞서 말한 바와 같이 정비 사업이 대대적인 주택 공급과 주거 경관의 변화를 야기하기에, 이에 따르는 인구 이동은 필연적인 결과로 나타났을 것으로 예상할 수 있다. 특히 획

일적인 아파트 위주의 공급 방식은 상승한 주택 가격을 감당할 수 없는 많은 주택 소유주들, 외국인들을 포함한 대다수의 세입자들의 주거 이동에 상당한 영향을 미쳤을 것으로 예상할 수 있다.

본 연구가 이제부터 살펴보고자 하는 것은 ‘정비 사업이 야기한 주택 시장의 변화와 이로 인한 외국인 이주자의 인구 흐름’에 대한 것이다. 다만 재정비 사업 내에서 발생한 계획 변경이나 조합원 내의 갈등을 포함한 의사결정 과정에 대해서는 본 연구에 직접적인 관련이 없으므로 다루지 않도록 하겠다.

흔히 조선족 밀집지로 명명되는 영등포구의 대림동-신길동 구간은 가장 많은 외국인 인구가 집중되어 있는 것으로 알려져 있지만 재정비 사업으로 인하여 영등포구 내부의 외국인 인구 분산과 집중 현상이 나타났다. 그것에 대한 원인을 분석하고, 영등포구 외국인 주택 시장의 변화된 패턴을 확인하고자 한다.

영등포구로 외국인, 특히 조선족이 유입되기 시작한 것은 80년대 후반부터 비공식적으로 시작된 한, 중 수교가 계기가 되었으며 90년대 이후 친척방문, 산업 연수, 결혼 이민 등으로 경로로 그 수가 급증하게 되었다. 이들은 내국인과 유사한 외모, 한국어 활용의 가능 등의 이점을 바탕으로 서울시에 위치한 청소, 식당 서빙, 가사 도우미, 건설 현장 등에 유입되었다. 서울을 이주 정착지로 결정한 조선족들은 초기 입국 비용의 지불로 인한 가용 자본의 부족으로 저렴한 주거지를 찾게 되었고 대중교통의 이용이 손쉬운 1호선, 2호선, 7호선 부근에 자리를 잡게 되었다. 이 후 한국 이주와 관련한 입소문이 빠르게 확산되어 ‘코리안 드림’을 안고 온 많은 조선족들이 이 지역으로 몰리게 되었다.

90년대 초반에는 ‘가리봉’을 기점으로 이들의 이주가 이어졌으나 2003년 이후, 가리봉 지역의 재개발 사업으로 인한 대림동으로의 인구이동이 발생하였다. 특히 대림2동은 재개발 이슈와 단속의 집중, 주거환경의 악화 등으로 가리봉동의 확장이 정체됨에 따라 조선족 인구가 이동하면서 성장하였다. 현재도 대림2동은 조선족 사회의 중심지적 역할을 감당하고 있다. 다른 한 곳으로는 자양4동을 들 수 있는데, 서울서남권의 경우보다 작은 규모에서 성수동 공단이 쇠퇴하면서 공동화된 지역을 중심으로 조선족들이 자리 잡기 시작하면서 조선족 밀집지 형성으로 이어졌다(이용균, 2013; 이석준, 2014).

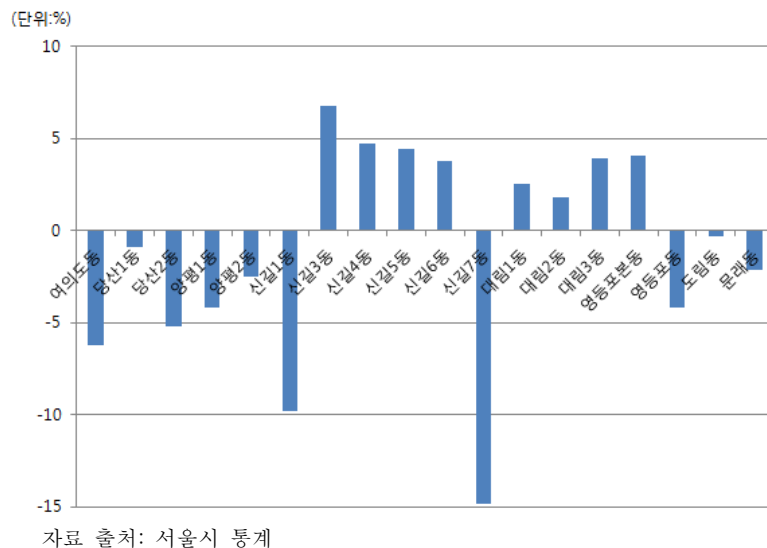
다수의 연구자들이 이러한 방식으로 조선족 밀집지를 기술해왔고, 반복-재생산되어 밀집지 분석에 적용되었다. 그러나 ‘결과론적’인 접근방식으로 인하여 외국인 밀집지의 변화 과정을 포착하지 못 하였다는 점에서 한계를 지적할 수 있다. 특히 재건축, 재개발 등과 같은 주택 재정비 사업으로 인하여 도시 공간

의 변화 속에서 외국인의 주택 시장이 고정적이지 않다는 점을 고려하지 않고, 절대적인 체류 외국인 수만을 가지고 밀집지의 형성을 논한 경우가 대부분이다. 하지만 미시적 규모의 외국인 인구의 변화와 이동 형태를 살펴보면 외국인 밀집지가 결코 단일 형태로 유지되지 않는다는 점을 알 수 있다.

이제부터 살펴보게 될 영등포구의 도시 재정비 사업은 외국인 인구의 이동을 야기하는 요인임을 확인할 수 있는 좋은 예이다. 이 지역 외국인 인구의 이동은 단지 거처를 옮기는 것에 그치는 것이 아니라 해당 지역에서 공급하는 주택의 수요 구조를 바꾸는 계기가 되며, 더 나아가 주택 시장의 성격을 변화시키는 것에 영향을 미치는 것으로 이해할 수 있다.

2) 주택 멸실로 인한 기존 외국인 주택 시장의 밀집 심화

(1) 재정비 사업으로 인한 신길동 지역의 외국인 인구 변화



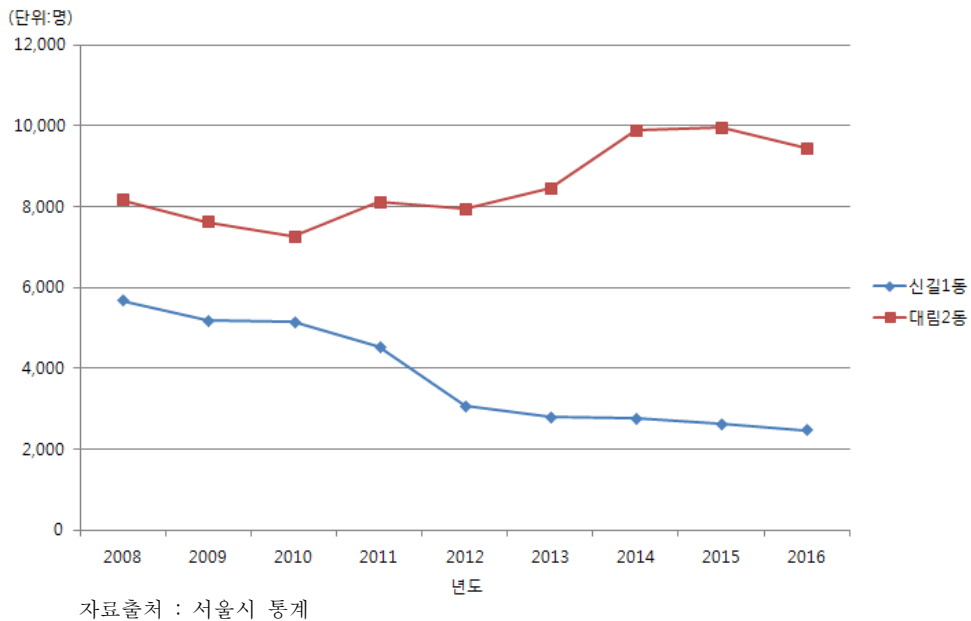
[그림 6-3] 2008-2016년 영등포구 동별 외국인 인구 증감율

서울시 통계에 제공하는 영등포구 동별 외국인 인구 변화를 분석해 본 결과, 신길7동의 연평균 인구 증가율은 -14.8%로 인구 감소율이 두드러졌다. 신길 1, 7동을 제외한 신길 3, 4, 5, 6동은 인구 증가가 나타나, 신길3동은 6.8%의

인구 증가율을 보였으며, 신길 5동은 신길1동을 제치고 신길동 내에서 가장 많은 외국인 주거지로 변화 하였다. 대림2동은 2008년 이후 인구 집중이 심화되었으며 대림동 전반에서 인구가 소폭 증가한 것으로 나타났다.

신길1동은 대림2동 다음으로 외국인 인구가 많은 지역이었으나 재정비 사업이 시작된 2008년 이후 지속적으로 인구 감소가 나타나고 있다. 대림 2동은 2013년까지 약 8천 명 수준을 지속적으로 유지하다가 14년 이후부터 약 만 명 정도를 유지하는 형태를 보이지만 신길 1동의 경우 2008년 약 6천명이었던 인구가 2016년에 이르러 1/3 수준으로 급감한 것으로 나타났다.

조선족들의 밀집이 강하게 나타났던 대림동과 신길동을 제외한 나머지 영등포구 지역은 전부 감소세로 나타났다. 이처럼 영등포구 동 단위로 외국인 인구 변화를 살펴보면, 재정비로 인한 인구 이동 및 분산이 지속적으로 이루어지고 있음을 알 수 있다. 특히 신길 1, 7동의 인구 감소는 주변 지역으로 분산될 뿐만 아니라 대림2동과 같은 밀집지의 인구 집중을 강화시키는데 영향을 미친 것으로 나타났다.



[그림 6-4] 영등포구 신길1동과 대림2동의 인구변화

재정비 사업 이후, 해당 거주자들이 정비 사업 구역을 크게 벗어나지 않는다

는 여러 연구 결과를 감안한다면, 영등포구의 외국인 인구는 직장과의 거리, 친척 및 지인과의 사회적 네트워크, 일상용품의 구득을 위해서라도 이 지역을 멀리 떠나지 않았을 것으로 예상할 수 있다. 실제로, 신길동에 거주하는 조선족³⁸⁾의 인터뷰에 따르면, 동일 주거비로 이사할 수 있는 영등포구 인근 지역을 대체 주거지로 선호하며, 주거 환경이 열악해지더라도 영등포구에서 누릴 수 있는 조선족 관련된 에스닉 인프라의 접근성이 그것을 상쇄하는 것으로 이야기하였다.

이러한 사실은 김선명(2012)의 연구에서 드러난 가리봉동 재정비 사업과 관련한 다문화 가정의 조사와 동일한 맥락으로 풀이된다. 해당 연구에서 가리봉동 지역에 거주하는 다문화 가정의 외국인들은 재정비 사업이 진행된 이후라도 가리봉동 주변 지역을 벗어나고 싶지 않으며, 그러한 이유로 주거비 부담과 이웃해 지내는 외국인 네트워크에 대한 활용을 꼽았다.

그러나 현실적으로 재정비 사업으로 인한 저렴 주택의 멸실과 주택 가격의 상승은 내국인뿐만 아니라 외국인들의 주거 이동을 불가피하게 야기하게 되었다. 영등포구 내 외국인 인구 증감 변화는 지속적인 외국인 인구 유출과 더불어 대림동의 인구 집중으로 이어지고 있으며, 일부는 구로구, 금천구 등과 같은 서울 시내 인접 지역이나 경기도 지역으로 분산된 것으로 나타났다.

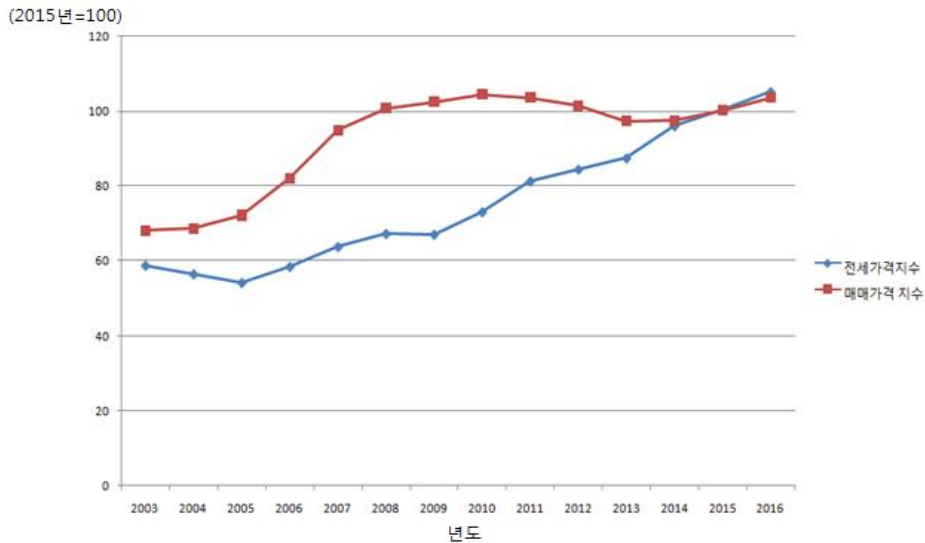
(2) 재정비 이후 신길동 지역의 주택 시장의 변화

정비 사업이 진행되고, 분양으로 이어지면 해당 지역의 주택 가격은 현격히 상승하게 되는 것이 일반적인 현상이다. 정비 사업 주변 지역의 단독, 다세대, 다가구의 전세 가격이 정비 사업의 단계별로, 구역 지정과 사업 시행 인가, 관리처분 인가의 단계를 거치면서 가격이 급등하는 현상이 나타나게 된다. 특히 정비사업은 대상지 주변 지역의 전, 월세 가격에 영향을 미치며 정비 사업 대상지의 건축물들이 철거 시작과 동시에 주택 공급량의 감소로 가격 상승을 유도하게 된다.

[그림 6-5]에서 볼 수 있듯이 영등포구의 주택 가격은 지난 2003년 이후 지속적으로 상승해 온 것을 알 수 있는데 2005년까지는 답보상태에 있다가 신길 지역이 3차 재정비 촉진 지구로 선정된 2015년 이후부터는 상승곡선으로 전환되었다. 이러한 주택 가격의 상승은 주거 대출 규제 완화로 인한 민간임대 시장의 가격 폭등 시기와 맞물려(한국도시연구소, 2017) 구역별 조합추진위 구

38) 신흥역 인근 다가구 주택 거주자 K씨(2016년 5월 인터뷰)

성, 관리처분 계획인가와 같은 정비사업 단계마다 주춤하던 주택 가격에 영향을 미친 것으로 보인다.



자료출처 : 한국 감정원

[그림 6-5] 영등포구 전세, 매매 가격 지수

재정비 사업으로 인하여 신규로 들어서는 주택은 대부분 아파트로, 외국인 이주자들이 소비할 수 없는 주택 시장으로 변화하게 된다. 또한 내국인 주택 시장의 주택 가격 상승은 주변 지역에 영향을 미쳐, 외국인 주택 시장에서 작동하던 임대료 고정 효과가 소멸하게 된다. 이처럼 재정비 사업과 같은 개발은 외국인 주택 시장을 제거하는 요인이 되며, 외국인 이주자의 주거지 이동을 야기하는 결과로 이어진다.

다른 한편으로 재정비 사업이 취소된 지역은 빌라, 다세대 등과 같은 신축 건물이 들어섬에 따라 주택 시장의 건축연령과 가격에 상당한 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다. 예를 들어, [표 6-2]에서 볼 수 있듯이 단독, 다가구 주택과 연립 주택은 2010년과 2015년 사이에 전반적인 감소세를 보이는 반면, 아파트와 다세대 주택은 모두 증가한 것으로 나타났다. 결과적으로, 재정비 사업으로 인한 정비 사업 내 분양 아파트 가격의 급격한 상승, 주변 지역의 신축 건물의 편향적 공급 등이 이 지역의 주택 가격에 상당한 파급 효과로 번져, 저소득층을 포함한 외국인 이주자들의 주거 이동에 영향을 미친 것으로 보인다.

한편 대부분의 재정비 사업 지역에서, 기존 임차인들에 대한 주거 이전비³⁹⁾를 지급해야 하는 조합원들의 경제적 부담과 임대 주택으로 인한 사업성 하락 우려 등이 결합되어 임대인과 임차인 간의 갈등이 빈번하게 나타났다. 예를 들어, 정비 사업 구역의 세입자 주거 이전비를 집주인이 부담하도록 해 이에 불안을 느낀 집주인들이 주거 이전비 지급 기준시점인 사업시행인가 전에 세입자를 내보내는 사례들이 발생⁴⁰⁾하였다.

[표 6-2] 영등포구 주택 유형별 증감(신길동, 대림동)

(단위: 호)

동	단독,다가구	아파트	연립주택	다세대주택
소계	-2,292	4,942	-1,137	5,170
신길1동	-95	99	24	293
신길3동	-304	1,164	-28	67
신길4동	3	-6	-267	70
신길5동	-89	0	-117	249
신길6동	-263	-39	-83	303
신길7동	-449	-47	-22	18
대림1동	-54	158	-76	228
대림2동	-112	205	43	226
대림3동	-116	288	-412	1,024

출처: 2010, 2015 인구주택 총조사,

외국인들의 경우, 출입국 관리법 제 31조 및 제 26조에 따라 90일을 초과하여 국내에 체류하는 외국인은 외국인 등록을 하여야 하며, 주민등록법 시행령 제 6조에 근거하여 외국인도 주민등록 신고를 하였다면 주택 임대차 보호법의 보호를 받을 수 있다. 재정비 사업으로 인한 주거 이전비를 받을 수 있는 자격 역시 자격 취득 기준일로부터 거주하고 있다면 유효함에도 불구하고, 법적인 보호를 받을 수 없었던 것으로 보인다. 대부분의 외국인들은 재정비 사업 전반에 대한 정보 취득이 어려운 상태이며, 설령 이에 대해 알고 있다고 해도 법적 권리 주장이 쉽지 않기 때문이다.

39) 주택재개발정비사업의 세입자에게 지급하여야 할 주거 이전비는 도시 및 주거 환경 정비법(도정법) 시행규칙 제40조제1항에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조제2항의 규정을 준용하여 “공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있는 당시”를 기준으로 하여야 하며, “고시 등이 있는 당시”는 도정법에 의한 사업이 시행된다는 사실을 불특정 다수인이 알 수 있도록 확정 고시 또는 공고된 날 중 가장 먼저 고시, 공고된 날을 의미하므로 정비구역 지정을 위한 공람, 공고일을 기준으로 보아 기준일 당시 3월 이상 거주한 자를 대상으로 주거 이전비¹⁾를 보상하여야 한다.

40) “주거이전비 보상 기준 재개발 계획 공고 시점”, 파이낸셜 뉴스, 2010년 9월 15일

재정비 사업 구역에서 이주해 온 조선족⁴¹⁾의 이야기를 들어보면, 재정비 사업이 시작되기 전에 기간만료도 되지 않은 계약을 약간의 위약금을 물어주면서 혹은 그마저도 없이, 이사 가라는 통보를 받았다는 사례가 있었다고 전한다. 다른 한 편으로, 사정이 어려워 이사 가지 못 하는 경우에는 주거 이전비를 받지 않기로 하는 각서⁴²⁾를 작성하도록 강요받았다는 사람들도 종종 보았다고 말했다. 외국인들의 법적인 이해 부족, 그들의 불안정한 신분 등으로 인하여, 주거 이전비를 포함한 기본적인 주거 안전장치들이 작동되지 않았던 것으로 보인다.

[표 6-3] 신길 재정비 구역 세입자 대책 현황

(단위 : 세대)

구역	세입자 대책	대상 세대수	예상 임대주택 공급 세대	주거 대책비 지급세대	비대책 세대	실제 임대주택 계획세대
신길3	976	343	372	261	—	146
신길5	1057	300	120	637	—	286
신길7	1009	—	645	815	383	189
신길8	—	413	132	159	254	119
신길11	1146	—	227	567	579	172

출처: 영등포구 재정비사업 현황

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제35조에 따르면, 해당 정비구역 안에 거주하는 세입자로서 세대별 주민등록표에 등재된 날을 기준으로 영 제11조에 따른 정비구역의 지정을 위한 공람공고일 3개월 전부터 사업시행인가로 인하여 이주하는 날까지 계속하여 거주하고 있는 무주택세대주 및 해당 정비구역 안에 거주하는 토지 등 소유자로서 최소분양주택가액의 1/4보다 권리가액이 적은 자 중 해당 정비 사업으로 인해 무주택자가 되는 세대주에게 법적 상한 용적률에서 정비 계획으로 결정된 용적률을 뺀 나머지 용적률의 50%를 소형주택으로 건설하여 임대주택⁴³⁾이나 장기 전세 주택 등으로 공급해야한다.

41) 신길동 거주 경험이 있었던 50대 조선족 L씨(2016년 5월)

42) 주거이전비 포기 각서 무효 관련 판결(대법원 2011.7.14 선고 2011두3685 주거이전비) 사업으로 철거되는 주택에 거주하던 세입자에게 임시 수용시설 제공 또는 주택 자금의 융자 알선 등 임시 수용에 상응하는 조치를 취해야 하며, 공익사업법 시행규칙 제 54조 제 2항에 규정된 주거 이전비를 지급할 의무가 있다. 세입자가 주거 이전비를 포기하는 취지의 포기 각서를 제출하였다고 할 지라도 해당 내용은 강행 규정인 공익사업법 시행규칙 제 54조 제 2항에 위배되어 무효이다.

43) 제20조(소형주택 건설비율 및 용도) ① 법 제30조의3제2항제1호 및 제2호에 따른 시·도 조례로 정하는 비율은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다. ② 법 제30조의3제6항에 따라 인수된 소형주택의 용도는 임대주택 또는 장기전세주택으로 활용한다.

그러나 실제 임대주택으로 계획된 세대에 비해 공급 대상자의 수가 많아 동등한 혜택을 누리지 못하는 경우가 발생하였다. [표 6-4]에서와 같이 세입자 대책을 마련한 지구들 중에서도 신길 5지구 이외에는 임대 주택을 공급받을 수 있는 세대보다 배분 계획에 의해 설정된 세대수가 모자라는 곳이 대다수이다. 또한 신길 7, 8, 11 지구의 경우, 임대주택 공급이나 주거 대책비를 받을 수 없는 세대도 포함되어 있지만 이에 대한 대책이 없고, 세입자와의 갈등을 일으키는 요인으로 작용하였다.

서울시에 체류하고 있는 외국인의 대다수는 자가 보유보다는 보증부 월세 형식의 임대 시장에 속해 있는 경우가 많기 때문에, 상대적으로 내국인들보다 높은 주거 불안정성에 노출되어 있다. 또한 안정적 주거 확보를 위한 금융 시스템의 낮은 접근성으로 인하여, 주거의 질을 낮추거나 동일 임대료를 유지할 수 있는 지역으로 이동할 수밖에 없다. 따라서 신길 재정비 지구에 거주했던 조선족들의 경우, 재정비 사업으로 인하여 주변 지역인 대림동으로 이동하는 경향이 뚜렷하게 나타났다.

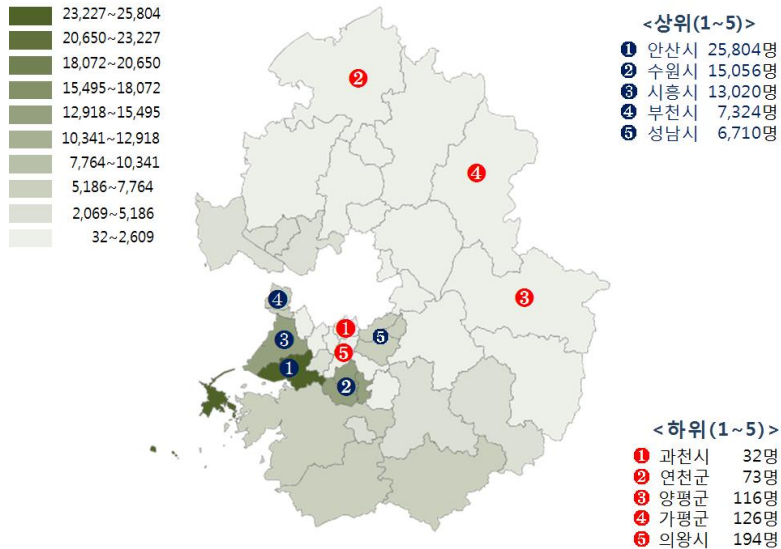
3) 교통로를 따라 수도권 외곽으로 분산된 외국인 주택 시장

(1) 수도권 분산 외국인 인구의 특성

신길 재정비 사업으로 인하여 영등포구 내 대림동의 조선족 밀집이 심화된 가운데, 일부 조선족 인구는 서울 외곽 경기도 지역으로 분산 이동한 것으로 나타났다. [그림 6-6]에서 보는 바와 같이, 방문취업제(H-2) 비자로 들어오는 조선족들의 인구 분포를 보면 안산시, 수원시, 시흥시 등으로 유입되고 있으며, 이러한 인구 분포의 특징은 수도권 지하철 1, 2호선(확장하면, 4호선과 7호선까지 포함)을 경유하는 지역이라는 점에서 공통점을 찾을 수 있다.

외국인 이주자들은 소득 수준, 언어 능력 등에 의해 자동차 소유가 제한되어 있어 대중교통의 의존도가 높을 수밖에 없다(Beckman and Goulias, 2008; Lo, Shalaby and Alshalalfah, 2011). 자동차 소유율이 낮은 조선족들 역시 대중교통 주변으로 주거지를 선택하고 있으며, 서울시의 대림역, 남구로역 등이 일터와 주거지를 연결해주는 주요 교통 중심지의 역할을 하고 있다. 교통수단을 포함하는 모빌리티는 사회, 경제적인 능력을 보여주는 지표(Uteng, 2006)로 대부분의 외국인들이 자동차를 소유하지 못함으로서 이동에 제약을 받는 일종의 ‘공

간적 결박' 현상이 주거지에도 영향을 준 것으로 볼 수 있다.



자료출처: 경인청-중부일보 「SGIS 경기통계」 기획시리즈 VII, 2016

[그림 6-6] 경기도 방문취업자(H-2) 인구 현황

방문취업제 인구가 가장 많은 경기 지역 상위 5개시의 인구 변화를 살펴보면, 비전문 취업(E-9)의 경우 인구의 증가가 거의 없는 것으로 나타나지만 방문취업제 인구는 지속적으로 증가하여 시흥시의 경우, 2012년 8,135명이었던 것이 2015년에는 14,308명으로 크게 늘어난 것을 확인할 수 있다. 안산시, 부천시, 수원시 등은 서울시에 위치한 에스닉 자원 구득과 사회적 네트워크의 유지, 다양한 구직 창구 등의 접근이 용이한 수도권 대중교통이 잘 발달하여 조선족들의 제 2의 선호 주거지로 자리 잡고 있다.

대신에 외국인의 증가가 늘어나면서 해당 지역의 내국인의 이탈이 발생하고 있다. 2015년 경기 지역 인구 순유출 상위 3개시 모두 외국인 인구가 가장 많은 안산시, 부천시, 성남시로, 이러한 인구 이동이 외국인 인구 유입과 일정한 상관관계가 있을 것이라고 추측할 수 있다. 이러한 경향은 단지 경기도뿐만 아니라 서울시에서도 동일하게 나타나며, 외국인 인구가 많은 영등포구, 용산구 모두 내국인 전출이 지속적으로 증가하고 있다.

[표 6-4] 경기도 비전문취업, 방문취업제 년도별 외국인 인구

(단위: 명)

상위 5개시	2012		2013		2014		2015	
	비전문 취업	방문 취업	비전문 취업	방문 취업	비전문 취업	방문 취업	비전문 취업	방문 취업
	(E-9)	(H-2)	(E-9)	(H-2)	(E-9)	(H-2)	(E-9)	(H-2)
부천시	2,313	5,710	2,339	6,079	2,392	7,577	2,322	7,842
성남시	528	6,354	553	5,843	683	7,231	672	7,327
수원시	897	11,814	873	12,276	954	15,210	910	16,136
시흥시	6,372	8,135	6,656	11,381	6,761	14,083	6,499	14,308
안산시	7,328	20,488	7,654	23,693	7,664	27,062	7,230	27,343

출처: 경인지역 외국인 인구 통계

경기도 지역으로 유입되는 조선족들의 경우, 그들이 종사하는 사업체의 특성으로 인하여 경기도 지역에 주거지를 마련하게 된 것으로 나타났다. 2016년 4분기 연간 수도권 지역 경제 동향에 따르면, 경기도는 2016년 4분기 기계 장비, 전기장비, 화학제품, 자동차 및 트레일러 등의 호조로 제조업 생산지수가 전년동분기 대비 증가세를 보이고 있지만, 서울의 경우 의복 및 모피, 인쇄, 전자부품 등의 부진으로 생산지수 감소세이다(통계청, 2016). 이에 따라 제조업에 종사하는 조선족들의 경우 산업 경기를 따라 거주 지역을 이동하게 되었을 가능성이 높다.

예를 들어, 2015년 시흥시⁴⁴⁾ 외국인 고용조사에 따르면, 시흥시에 거주하는 외국인들 중 남성(69.4%), 여성(46.3%) 모두 제조업에 가장 많이 종사하고 있으며 직업별로 나누면, 기능원, 기계조작 및 조립 종사자가 54.5%로, 전국 외국인 평균 40.1% 보다 많은 비율이 제조업 분야에서 일하고 있는 것으로 나타났다. 반면 서울시에서 조선족 여성들이 많이 취업하는 분야인 서비스, 판매종사자 비율은 전국 평균(23.8%)에 못 미치는 12%에 불과해 경기도에 거주하는 조선족의 종사업종 구조가 서울과 상이함을 알 수 있다.

이처럼 서울시의 개발 사업 등으로 인하여 소비 가능한 주택 공급이 줄어든 점과 맞물려 경기도에 체류하는 조선족들은 제조업에 종사하며 인근 지역에 주거지를 확보하였다. 대신 서울에서 누릴 수 있는 사회-경제적 네트워크의 효용을 지속하고자 대중교통의 접근성이 좋은 수원시, 안산시 등을 선택한 것으로 보인다.

44) 경기도에 거주하는 외국인의 거주 형태와 종사 현황 파악 등을 구체적으로 살펴보기 위해 2015년에 조사된 시흥시 외국인 고용조사를 주요 예시로 사용하도록 하겠다.

(2) 수도권으로 분산 이동한 외국인의 주택 시장 특성

[표 6-5] 경기지역 조선족 밀집 상위 5개시의 주택 유형 비율

(단위 : %)

지역	아파트 비율	단독, 다가구 비율	연립주택 비율	다세대 비율
부천시	56.0	8.3	3.3	31.6
안산시	49.2	8.2	7.4	34.5
시흥시	74.1	6.3	1.3	17.3
성남시	66.9	15.4	4.1	13.0
수원시	72.7	10.8	2.3	13.4

자료 출처: 경인통계(2016)

조선족들이 다수 거주하고 있는 경기지역의 주택 시장은 크게 2가지 형태로 나타나는데, 부천시, 안산시는 아파트가 가장 많은 비중을 차지하지만, 나머지 3개시보다 다세대 주택의 비중이 높은 반면, 시흥시, 성남시, 수원시는 아파트의 비율이 높게 나타난다. 아파트 비율이 높은 성남시, 수원시는 노후 단독, 다가구의 비율이 높게 나는 지역이기도 하다. 외국인들이 아파트라는 주택 유형에 접근하기 어렵고 서울시에 거주했던 조선족들이 노후 단독 주택이나 연립, 다세대 주택에 주로 거주했다는 점을 감안할 때, 유사한 선택할 가능성이 높다.

앞서 사용한 2015년 시흥시 외국인 고용조사를 다시 언급하자면, 15세 이상 외국인 거주하는 거주 종류는 단독, 다가구 및 다세대 주택 등 일반주택에 거주하는 비율이 74.8%로 가장 높았고 기숙사가 16.8%로 뒤를 이었다. 전국(56.8%)과 비교하여 시흥시 외국인 일반주택에 거주하는 비율이 상대적으로 높았으며, 아파트에 거주하는 비율은 8%로 전국 평균(16.4%)에 비해 낮게 나타났다. 점유형태를 살펴보면, 전세, 월세가 75.2%로, 무상 18.6%, 자가 6.2%로 나타났는데, 전국(56.9%) 평균보다 전세, 월세가 높게 나타났으며 반대로 자가(12.8%)는 전국 평균보다 낮게 조사되었다. 시흥시에 거주하는 외국인 임금 근로자의 월평균 임금 수준은 100-200만원 미만이 57.9%를 차지하고 있으며, 30-40만 원 정도의 주거비를 매월 지출하고 있는 것으로 나타났다.

[표 6-6]에서 보는 바와 같이, 조선족 인구가 밀집해 있는 경기도 시흥시 정왕동의 경우 단독, 다가구 주택(60㎡ 이하)을 기준으로 전, 월세 가격을 조사해본 결과, 전세와 월세 보증금이 2011년 이후부터 2016년까지 지속적으로 상승하나 그 폭이 크지 않고 월세 가격이 30만원 안팎으로 고정되어 있는 것을

알 수 있다. 이처럼 조선족들이 다수 거주하고 있는 경기도 지역 역시 서울시의 대림동과 마찬가지로 일정한 수준의 임대료 고정 효과를 보이고 있어 동일한 패턴의 외국인 주택 시장이 형성되어 있는 것을 알 수 있다.

[표 6-6] 경기도 시흥시 정왕동 단독, 다가구(60㎡ 이하) 연도별 전, 월세 주택 가격
(단위 : 만 원)

	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년
전세보증금	3660	3909.41	4122.9	4417.64	4473.30	4575.89
월세보증금	903.94	813.207	851.88	911.76	1061.98	1080.18
월세	28.89	30.39	32.21	32.36	31.96	31.84

자료 출처: 국토교통부 실거래가 자료

요약하자면, 영등포구 신길 재정비 사업은 외국인 주택 소비 패턴의 흐름을 바꾸는데 작용하였으며 크게 2 갈래 형태로 변화하였다.

첫째, 재정비 사업 구역에 포함된 신길동에 거주하였던 조선족들은 주택 멸실과 주택 가격 상승 등으로 인하여 인근 지역인 대림동 지역으로 이동한 것으로 나타났다. 이로 인하여 대림동의 조선족 밀집도는 더욱 높아졌으며, 조선족 네트워크를 유지하는 주요 거주지로 이 지역의 중요성이 강화되었다. 둘째, 재정비 사업은 수도권 지하철 1호선의 교통로를 따라 경기 지역으로 조선족 인구가 분산되는 결과를 낳았다. 영등포구 조선족 밀집지가 제공하는 사회-경제적인 네트워크를 유지하면서도 주거비를 유지하고 제조업을 통해 임금 소득을 취하고자 했던 조선족들이 경기도로 이동하면서 주택 시장의 범위가 확대되었다.

이와 같은 2 가지 주택 시장의 변화에서 공통점은 일정 수준으로 고정되어 있는 임대료 효과를 누릴 수 있는 주택 시장으로의 인구 이동이라는 점이다. 영등포구 대림동과 1호선을 따라 확산된 시흥시, 안산시 등은 30-40만 원 정도의 월세로 주거지를 마련할 수 있는 지역이며 내국인 주택 시장과 분리되어 주택의 공급-수요에 영향을 받지 않아 임대료 상승이 발생하지 않는 곳이다. 해당 지역들의 주택 가격이 변동 없이 유지된다면 향후 유입될 외국인 인구수는 더욱 많아질 것으로 추정되며, 이에 따른 내국인 인구 이탈 속도도 함께 빨라질 것으로 전망된다.

제 2 절 주택 공급 지연과 새로운 외국인 주택 시장의 형성

1) 용산구 한남지구 재정비 촉진지구 사업 개괄

서울시는 2004년에 발표한 「2020 서울도시기본계획」을 바탕으로, 용산구를 도심, 영동, 여의도의 3핵을 연결하는 중심축상의 전략적 요충지로서 도심기능과 연계하여 서울의 ‘국제 경쟁력’을 강화하는 거점으로 발전시키기로 계획하였다. 서울 도심부 특유의 자연 환경, 역사적인 문화자원 등을 활용하여 서울의 정체성을 회복하면서 도심부의 경제적 활력을 유지할 수 있도록 도심과 용산부도심의 연계 및 기능을 분담하기로 하였다.

[표 6-7] 용산구 개발 관련 사업

(단위: m²)

대상사업	면적
계	770만(1,100만)
용산국제업무지구, 한강로 업무지구, 용산링크 등	330만
이태원로지구단위계획구역, 한남재정비촉진지구 등	110만
한강르네상스사업(이촌)지구	85만
용산공원 주변지역 등	245만
(※국립중앙박물관 및 용산 미군부대 이전부지)	(330만)

자료출처 : 2020 서울도시기본계획

한남 재정비 촉진지구는 2006년 7월 2차 뉴타운 지구로 선정되어 용산구 보광·한남·이태원동 일원에 33만평 규모로 재정비되는 것으로 계획되었다. 이 계획안에 따르면, 이태원로와 보광동길 인근의 상가는 지역 상권으로 조성되고 보광로길 주변에 근린공원 2곳이 신설돼 남산~미군기지~한강의 녹지축이 조성될 예정이었다. 무엇보다 한강을 사이에 두고 강남이 접해 있어 ‘강남에 가까운 강북’에 속한 입지로 인하여 ‘한강 전망’을 배경으로 하는 낡은 집들이 향후 2만여 가구의 새 아파트 단지로 바뀌고 부족한 도로·공원 등 기반시설도 대폭 확충될 예정이었다.

그러나 한남 재정비 사업은 용적률과 층고제한을 둘러싼 서울시와 용산구청의 이견으로 사업 속도를 방해하였던 것이 장애물로 작용하여 기본사업계획안도 마련하지 못 하고 지지부진한 출발로 시작하였다. 서울시는 도시경관계획에

따라 남산을 가리면 안 된다는 이유로 기준 용적률 170%를 제시했지만 용산구와 주민들은 사업성을 기준으로 230%를 요구하면서 갈등을 빚었다. 또한 다른 뉴타운에 비해 상대적으로 입주권이 하나만 나오는 다가구주택을 다세대주택으로 바꾸거나 한 필지의 땅을 여러 필지로 나눠 다수가 소유하는 방식의 일명 '지분 쪼개기'가 많아 사업성이 확보되기 쉽지 않았다. 예를 들어, 사업 지구 선정 2년 만에 6000명 선이던 조합원은 1.5배에서 2배 이상 증가한 것으로 나타났다는데, 일정 의무비율을 지어야 하는 임대주택을 제외한다면, 이러한 상황은 거의 1대1 재개발 수준이 되어 일반 분양 가구가 들어올 자리가 없게 되는 지경에 이르렀다.

2008년에 일부 계획을 수정하여 4개의 큰 구역으로 나누어, 2개 구역씩 묶어 각각 2014년, 2017년까지 개발하는 것으로 변경하였다. 용적률은 219%로 1단계로 한남동·동빙고동·주성동·보광동(3·4구역)이 2009~2014년, 2단계로 이태원동·보광동 일부(1·2구역)가 2012~2017년에 개발되는 방안이 검토되었다. 이 후 오랜 진통 끝에, 2009년 지구 지정 5년 만에 '한남뉴타운' 재개발 계획안⁴⁵⁾이 최종 확정됐다. 재개발 계획안 확정 이후, 서울시는 뉴타운·재개발·재건축 등 정비 사업에서 구청 등 공공 부문의 역할을 강화하는 '공공관리자 제도'가 뉴타운 중 처음으로 한남뉴타운(재정비 촉진지구)에 적용하였다. 이에 따라 용산구는 앞으로 조합설립 추진위원회가 구성될 때까지 용역업체 선정, 추진위 임원 선출 등 재정비 사업의 과정을 관리·감독하게 되는 방식⁴⁶⁾을 취하게 되었다.

서울시장의 교체에 따라, 경기침체로 뉴타운 사업추진이 어려운 70여 곳은 연내 구역지정이 해제되기 시작하였다. 예를 들어, 한남1재정비촉진구역에 해당하는 이태원1동 일대는 540여 명의 소유주가 몰린 곳으로 사업 찬성 여론이 우

45) 변경된 계획안에 따르면 한남 1, 2구역은 미군부대 이전 이후 조성될 용산공원과 글로벌 파빌리온 파크 사이에 위치하고 있어 두 공원을 연결하는 38m 폭의 '그린웨이'(가로수가 울창하게 조성된 보차혼용가로)가 조성 예정이었다. 글로벌 파빌리온 파크 주변 한남3,4구역은 '그린힐지역'과 '그라운드2.0지역'으로 나뉘어 '공원 속 주거지'로 개발하기로 계획하였으며, 한강변으로 조망이 가장 뛰어난 한남5구역에는 50층 규모의 초고층 랜드마크 주상복합이 건립하겠다는 안을 결정하였다.

46) 그러나 이 제도가 재정비 사업의 진행 속도에 걸림돌로 작용하게 된 것은 용산구청이 재개발 지역인 한남 제5재정비촉진구역 추진위원장을 2010년 서울 서부지방검찰청에 고발한 것에서 비롯되었다고 볼 수 있다. 한남5구역 추진위가 재개발 정비업체를 선정할 때 도시 및 주거환경 정비법을 위반했다는 이유였다. 그 다음해인 2011년에도 정비업체 선정 총회를 열지 말 것을 요구했지만 추진위가 이에 따르지 않자 검찰에 다시 고발하였다. 이러한 고발 사건이 이어지면서, 사업 계획안대로 진행하기 어려웠고, 조합원들의 결정이 쉽게 통과되지 못 하는 구조가 반복되자 사업 추진은 점점 늦어지는 형태를 띠게 되었다.

세했다. 특히 한남1구역 중에서도 주택 노후화가 가장 심각한 지역이었기 때문에 애초 2001년 재개발을 추진할 당시에도 토지 등 소유자의 78%가 찬성했던 곳⁴⁷⁾이다. 그럼에도 불구하고 전체 주민 751명 중 20%가 넘는 151명이 개발에 반대하여 추진위원회도 승인 여부와 상관없이 결국 2016년에 해제 결정이 났다.

[표 6-8] 한남 재정비 구역 토지 이용에 관한 계획(2016년 변경안)

(단위 :㎡, %)

구 분		면적	구성비	비 고
합 계		1,110,205	100.0	
주택용지	소계	732,810	66.0	
	주상복합	215,825	19.4	
	공동주택	516,985	46.6	존치아파트 포함
기 타	소계	21,299	1.9	
	종교시설용지	11,748	1.1	
	기 타 용 지	9,551	0.8	외교부, 변전소 이전부지
공공용지	소계	356,096	32.1	
	도로	151,512	13.7	동서간 연결도로 미포함
	주차장	4,549	0.4	
	공원	55,630	5.0	
	녹지	40,572	3.7	
	공공공지	21,401	1.9	미래 공공시설용지 포함
	교육시설	74,361	6.7	
	공공문화시설	8,071	0.7	

자료출처 : 용산구 재정비사업 현황

한남 재정비 촉진 지구 사업과 관련하여 진행상황을 정리한 표는 [표 6-9]와 같다. 한남1구역을 제외하고 나머지 4구역은 서울시 변경 권고안을 반영하여 사업 변경안을 제출하거나 제출예정이다. 사업이 변경안대로 진행된다면, 2020년에는 변화된 한남지구의 모습을 확인할 수 있을 것으로 보인다.

정비 사업이 진행되면서 그 과정은 순탄치 않았고, 당초 계획안과는 다른 방향으로 전환될 때마다 해당 지역 주민들의 갈등이 반복되었다. 결국 주민들과 서울시, 용산구가 적정한 수준에서 변경안을 수용하면서 일단락된 모양새이지만, 그 사이 이 지역에 거주했던 세입자들은 아무런 목소리도 내지 못 하고 다른 지역으로 이동해야만 했다. 특히 이러한 개발 과정을 몰랐거나 알더라도 충분한 이전 대책을 보장받지 못 한 외국인 세입자들은 주변 지역으로 옮겨갈 수 밖에 없었다.

47) 한남뉴타운 1구역만 빼고 가나?, 매일경제, 2012년 02월 06일 기사

[표 6-9] 한남 재정비 사업 현황

(단위 : 가구, 층, 명)

구역	예정 가구	최고층	조합원수	진행상황
한남1	1471	15	751(51%)	직권해제
한남2	1926	15	1105(57%)	2017년 변경안 제출 예정
한남3	5727	29→22	3887(68%)	2016년 변경안 제출
한남4	1965	29	1207(61%)	조합원 총회 예정
한남5	2359	50→22	1562(66%)	2017년 변경안 제출 예정

조사시점 : 2017년 1월 기준

2) 신규 주택 시장의 형성과 주택 소비 지역의 이동

(1) 신규 주택 시장으로 이동한 외국인의 특성

재정비 사업의 지연으로 인하여 개발이 실제로 시행되지 않았음에도 불구하고 각 동별 외국인 인구 변화에 영향을 주었다. 일본인 밀집지였던 이촌 1동의 인구는 2008년 이후로 연평균 감소율이 -4.8%로 지속적인 감소세를 보이고 있는 반면, ‘경리단길’로 유명해진 이태원2동의 경우 2008년 370명에 불과하던 외국인 인구가 2016년에는 1400명으로 18.2% 증가하였다. 용산구의 주요 외국인 상권인 이태원1동의 경우도 -3.4%로 감소를 보이고 있으며, 기존외국인 밀집도가 낮았던 후암동, 원효로2동, 효창동, 용문동 등이 외국인 감소 지역에 포함되어 있었다. 그러나 미군 밀집지였던 용산2가동, 한남동, 한강로동 등은 외국인 증가형태를 보이고 있어 용산구에 거주하는 외국인들은 밀집지에 더욱 집중하고 있는 것으로 나타났다.

용산구의 경우 정비 사업이 연기되는 기간이 장기화됨에 따라, 사업 시행으로 인해 인구 이동이 발생한 영등포구와는 다른 원인으로 외국인의 이동에 영향을 미쳤다. 예를 들어, 실제 사업 시행이 되지 않았기 때문에 일시적인 가격 변동이 있었지만, 분양가와 같은 개발 지구의 주택 가격이 형성되지 않았고, 건축 사업으로 인한 주택 멸실이 발생하지 않아 전체 주택 수가 대체적으로 유지되어 왔기 때문에 정비 사업이 완료된 영등포구와는 다른 모습을 보인다.

이와 같은 원인으로 인하여, 용산구 내의 외국인 인구는 두 가지 방향으로 주택 시장을 선택하게 되는 것으로 확인되었다. 하나는 신축 주택으로 이동이고, 다른 하나는 노후화가 심화된 주택으로 이동이 바로 그것이다.

용산구 내의 외국인 인구 중 일본인 인구의 변화는 신축 주택으로의 이동을

반영하는 예 중에 하나이다. 한국과 일본이 1965년 국교정상화를 맺은 이후 일본대사관 직원과 그 가족들이 이곳에 거주하면서 ‘리틀 도쿄’라고 불리며 일본인 밀집지로서의 이미지가 굳어졌다. 일본대사관과 주요 기업들이 서울 도심에 있었던 반면, 당시 일본인 학교는 강남구 개포동에 있어 중간 지점에 있는 동부이촌동을 선택하게 되었다. 동부이촌동이 한강을 끼고 있어 환경이 좋은 데다, 밀집지 형성 초기 한국에 주재원을 파견하는 주요 기업들이 강북에 몰려 있어 출퇴근이 편리한 용산에 일본인들이 자리를 잡게 된 것이다. 동부이촌동 아파트 상당수가 1970년대에 지어져 주택 건축 연한이 오래 되어, 최근에 입국하는 일본인들은 신축 아파트가 많은 상암동 일대에서 집을 찾는 것으로 나타났다.

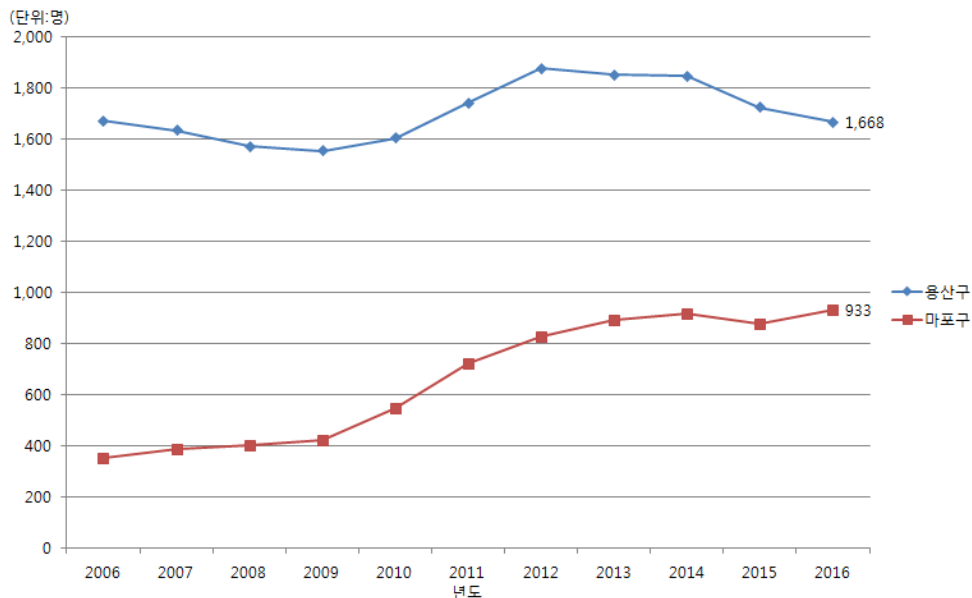
2013년 이후로 일본인 인구는 용산구에서 꾸준히 감소세를 보이고 있다. 앞서 말한 것처럼 주요 일본인 밀집지인 이촌1동의 경우는 2013년 1037명에서 2016년 852명으로 -6.3%로 감소하였다. 대신 이촌1동 다음으로 일본인 인구가 많은 한강로동은 505명의 일본인이 거주하는 것으로 나타나 전년 대비(535명) 인구 감소가 크게 두드러지지 않았다.

최근 일본인들은 가족 단위의 이주보다 단신 부임을 선호한다. 주변 지역에 거주하는 일본인⁴⁸⁾의 이야기에 따르면, 북한과 관련된 한국의 정세 불안뿐만 아니라 기업적 투자지역으로 한국보다는 중국이 우선시되는 경향 등이 강해져 주재원 파견이 줄어들었으며, 이에 따라 기업은 이촌1동에서 나타나는 가족 위주의 아파트보다는 파견 직원 1인이 사용할 수 있는 오피스텔이나 주상복합 아파트를 지원하는 경우가 늘었다고 전한다. 따라서 단신 부임하는 일본인들은 한강로동에 밀집한 주상복합 아파트를 선택함으로써 강남, 마포로의 접근성을 높이고 주요 편리 시설을 쉽게 이용할 수 있게 되었다. 즉, 학교에 통학해야 하는 자녀가 없는 경우 ‘일본인 학교’의 접근성이라는 요인을 고려하지 않아도 되므로 생활의 편의성을 우선시하게 되는 것이다.

반면에 이촌1동에서 마포구로 이동하게 된 일본인들은 자녀의 교육시설을 우선 고려한 것으로 해석된다. 개포동 153번지에 1982년 개교한 일본인학교는 시설 노후화로, 2010년 마포구 상암 DMC(디지털미디어시티)로 이전했다. [그림 6-7]에서 볼 수 있듯이 상암동 일본인 학교가 개교한 2010년 이후로 마포구 일본인 인구는 조금씩 증가해온 것을 알 수 있다. 용산구의 경우, 전체 인구는 마포구에 비해 많지만 2012년 이후로 일본인 인구가 감소하고 있는 것을 볼 수 있다. 연평균 증감율로 따져보면 그 이동량을 체감할 수 있는데, 2006년과

48) 2016년 2월 단신 부임한 여성 일본인 주재원 M씨(2016년 7월)

2016년 사이 약 11년간 일본인 인구 변동량은 용산구의 경우 -0.03% 감소한 반면, 마포구의 경우는 10.24% 증가한 것으로 나타났다.



자료 출처 : 서울시 통계

[그림 6-7] 용산구와 마포구 일본인 인구 변화

이러한 일본인의 이동은 ‘동부이촌동’의 주요 아파트 재건축 사업의 재추진에 간접적인 영향을 받은 것으로 분석된다. 이 지역의 대표적인 노후 아파트인 한강맨션, 왕궁, 한강삼익아파트 등 3곳은 현재 개발 밀그림에 해당하는 정비계획안을 변경하는 과정⁴⁹⁾에 있다. 재건축 재추진으로 인해 2015년 11억 정도였던 한강맨션 매매가는 2017년 1월 현재 13억 3천에 거래되고 있는 것으로 나타났다. 보증금 회수가 용이한 보증부 월세를 택하는 일본인들은 전용면적 59㎡은 보증금 2000만원에 월세 160만원 안팎 정도, 전용면적 84㎡의 경우 보증금 2000만원에 월세가 200만~240만 원 선의 주택을 임대해왔다. 그러나 재건축과 같은 개발 사업이 진행되면, 주변 지역의 주택 가격 상승이 동반될 가능성이 높아졌으며, 주거 환경이 공사를 위해 어수선히해질 우려가 있기 때문에 조용

49) 예를 들어, 건축연한 46년을 넘긴 한강맨션(1971년)은 5층짜리 저층단지로서, 2003년 재건축 추진위원회가 만들어 졌지만 상가동의 임대료 하락과 타 업종 입점의 경쟁을 우려 등으로 2016년까지 조합을 구성하지도 못한 채 사업이 답보상태에 있었다. 그러나 최근 정비계획 변경을 통해 재건축 사업을 반대하는 상가동과의 분리 재건축을 추진하고 있다.

한 곳을 선호하는 일본인들의 주거지 이동에 상당한 영향을 미친 것으로 판단된다.

(2) 신규 주택 시장으로서 주상복합 아파트

재건축 사업 진행으로 인한 신규 주택 시장으로의 이동이 불가피해진 일본인과 서구권 국가에서 온 외국인 주재원들, 평택 기지 이전에 합류하지 않은 일부 주한 미군 등이 원효로1동, 한강로동이나 마포구 등에 들어선 주상복합 아파트를 선택하는 경우가 늘고 있다. 예를 들어 미군의 경우, 2006~2007년께 인근에 고층 주상복합아파트 개발이 본격화된 시점부터 주상복합 아파트로 이동⁵⁰⁾한 것으로 나타났다.

외국인 대상 임대 주택 가격은 내국인 거래가의 약 10% 정도 높게 설정되어 있으며, 중개 수수료에 있어서도 내국인과 차이가 있는 것으로 나타났다. 보통 용산 지역 주상복합아파트를 기준으로 같은 아파트 50평형대를 내국인과 계약할 경우 시세는 보증금 1000만원에 월 300만 원 정도이지만, 외국인과 거래될 때는 50평형대(전용 130㎡)는 400~500만원대, 30평형대(전용 84㎡)는 200~350만 원대로 정해져 있다고 관계자는 전한다. 실제로 한강로동에 거주하는 미국인의 수가 2013년에 비해 2016년 4배 정도 증가한 것으로 나타났다. 또한 일부 외국계 기업의 사택으로 이용되는 주상복합 아파트는 기본 가채도구 및 가전제품을 포함한 고급 빌라의 형태를 띠고 있으며, 직장 및 편의시설 접근성이 좋아 기업으로부터 주거비 지원을 받는 외국인들의 주거지로 부상하고 있다.

[표 6-10] 주상복합 매매가, 전세가(한국 감정원 기준)와
채류 자격별 전문직 외국인의 상관관계

		주재원	기업투자	무역경영	교수	연구
매매가	상관계수	.436*	.546**	.320	-.014	.100
	유의수준	.029	.005	.119	.947	.635
전세가	상관계수	.439*	.491*	.264	.076	.179
	유의수준	.028	.013	.202	.719	.392

*. 상관이 0.05 수준에서 유의. **. 상관이 0.01 수준에서 유의

[표 6-10]에서 볼 수 있듯이, 전문직 외국인 중에서도 주재원(D-7)과 기업투자(D-8) 비자가 주상복합 아파트의 가격 요인과 밀접한 것으로 나타났다.

50) 용산구 주상복합 전문 공인중개사 N씨(2017년 1월)

반면 용산구에 다수 채류하고 있는 무역 경영(D-9)이나 교수 및 연구직 외국인 인구에는 주상복합 아파트 시장에 반응하지 않는 것으로 보인다. 기관 혹은 기업마다 차이가 있겠지만 외국인 주민에 대한 주상 복합 아파트의 ‘럼프섬 프리페이먼트(Lump sum prepayment)’ 방식(무보증 선납 월세)의 선호로 인하여 이러한 형태의 지불이 가능한 집단 특성이 반영된 것으로 해석된다.



[그림 6-8] 2020년 완공될 용산구 주상복합 아파트 공사현장

주상복합 아파트의 분포는 서울시의 동-서 외곽지역을 중심으로 많이 나타나지만, 전문직 외국인의 주택 시장은 주상복합 아파트의 단지 수보다는 거래되는 주택 가격에 더 많은 영향을 받는 것으로 보인다. 은평구(73개)나 양천구(62개)는 강남구(70개)만큼 주상복합 단지의 수가 많지만 거래가가 강남구에 비해 월등히 낮게 나타나며, 외국인과 관련된 산업체나 기관 등이 적어 전문직 종의 외국인의 유입이 적은 지역이다. 한국 감정원에서 제공하는 자료를 통해 분석해 본 결과, 전문직 외국인이 다수 거주하는 용산구, 마포구, 강남구의 주상복합 매매가, 전세가가 높은 것으로 나타났다.

기관 혹은 기업이 주거비를 일괄 지불해줌으로서 일부 전문직 외국인들은 용산구(혹은 마포구)에 위치한 주상복합 아파트의 높은 임대료를 감당할 수 있게 되었다. 이러한 주상복합 아파트-전문직 외국인의 조합은 앞서 연립, 다세대-조선족과 마찬가지로 ‘일정하게 유지되는 임대료 고정 효과’가 야기한 결과이다. 이처럼 특정 외국인 집단과 주택 가격, 주택 유형 등이 연결고리를 맺게 되면서 외국인 집단을 가르는 특성으로 그들이 속하는 ‘주택 시장’이 어디인지는 민족, 인종만큼 중요한 요인으로 간주된다.

주상복합 아파트는 국, 내외 연구들에서 외부와의 공간적 단절을 통해 특정

집단의 계층 유지를 위한 주택 형태로 분석하는 경우가 다수이다(Blakely and Snyder, 1999; Low, 2003; Bagaeen and Uduku, 2010; 남영우, 2006; 김석경, 2007; 조은진, 2007). 주상복합 아파트는 일종의 게이트드 커뮤니티(Gated Community)화된 주거로 방어적 공간의 제공, 공용공간의 사적 공간화, 다양하고 질 높은 각종 편의시설과 서비스 제공, 대규모 기업형 관리전문회사의 출현과 같은 일반 주거단지와는 차별화되는 특성을 가지고 있다(최정민, 2007).

남영우, 김정희(2007)는 1983년 한남동의 한남외국인 주택을 시작으로 동일한 장소에 한남타워 II가 86년에 건설되고 그 이후에 91년 이태원타워가 조성된 사례가 한국에서 나타난 최초의 게이트드커뮤니티로 보고 강남구에 위치하는 최신의 주상복합 아파트와 비교하여 유사점과 차이점을 통해 한국 사회의 고급 주택이 사회, 경제적 우월성을 표출하는 수단으로 활용되며 특권적(Prestige) 공동체를 형성하는 것으로 분석하였다.

전문직 외국인들의 주상복합 아파트로의 이동은 고급 주택 시장을 소비해 온 상류층과 연동되어 해당 주택 시장의 가격 하락을 방지할 뿐만 아니라 유입 인구 특성을 선별함으로서 게이트드 커뮤니티(Gated Community) 형성에 기여하였다. 다시 말하자면, 일부 전문직 외국인들의 고급 주택 시장의 소비는 일종의 'Price Holder'로 작용하여 임대료 수준을 일정 수준으로 유지시켜주며, 그들의 거주가 '쾌적한 주거 환경'을 보장하는 이미지로 작용하여 유사한 소득 수준, 사회경제적 지위를 가진 인구의 유입을 유도한다.

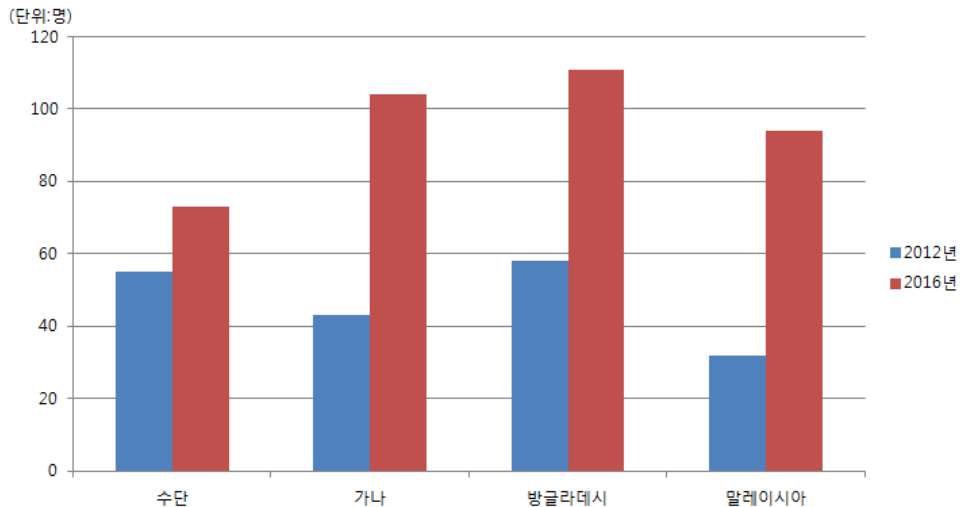
주상복합 아파트의 공간구조가 CCTV⁵¹⁾와 같은 빗장지르기(gating)를 통해 단지 내의 프라이버시를 확보하는 동시에 외부인의 접근을 차단하여 내부인들 간의 소속감을 강화하는 기제로 작용할 수 있지만, 반대로 범죄에 대한 공포나 두려움의 대응, 불안정한 사회체제에 기존 질서를 유지하려는 시도로 이해할 수 있다는 점에서 상반된 효과를 가지고 있다(정현목, 2012). 이와 같은 게이트드 커뮤니티의 특성과 폐쇄적인 주거 형태는 전문직 외국인들의 '타국 생활로부터 느껴지는 불안'을 해소하고 '유사한 수준의 사회, 경제적인 이웃의 인접'하여 거주한다는 만족감을 충족시켜주는 주택 시장이라고 볼 수 있다.

51) 게이트드 커뮤니티(Gated Community)를 형성하는 주거 환경 중에 범죄 예방과 외부인의 침입을 감시하고 예방하기 위한 중요한 요소로 경비원의 근무여부나 CCTV의 설치를 꼽을 수 있다. 서울시 자치구별 CCTV 현황을 살펴본 결과, 강남구, 서초구, 용산구 순으로 설치대수가 많았으며, 특히 해당 지역의 방범용 목적의 CCTV 설치비율이 약 65% 이상으로 다른 지역에 비해 높은 것으로 나타났다.

2) 노후 주택의 증가와 외국인 주택 시장의 확대

(1) 저렴 주거 소비자로서 저소득층 외국인의 유입

재정비 사업 지연으로 노후 주택이 많은 보광동을 선택하는 외국인들은 되도록 보증금을 낮게 잡기를 희망하며, 보증금 없이 30-40만원 대의 월세를 지불하거나 낮은 보증금을 지불해도 되는 주택을 찾는다. 인근 주민⁵²⁾의 인터뷰에 따르면, 재개발에 대한 기대로 신축 건물은 찾아볼 수 없으며, 문이 고장 나거나 물이 새도 집주인이 제대로 고쳐주지 않는 경우가 많다고 한다. 이 지역으로 들어오는 외국인들은 한국말을 잘 하는 외국인이나 외국인 지원 단체의 한국인들의 도움을 받아 집 주변에 부착되어 있는 ‘임대’ 전단을 보고 찾아와 거래하는 방식을 선호하며, 임차 후 주택에 문제가 생겨도 언어적인 문제나 신분의 불안정성 때문에 제대로 이의를 제기하지 않는 것 같다는 말도 덧붙였다.



자료출처: 서울시 통계

[그림 6-9] 보광동 지역의 아프리카, 동남아시아 국적별 외국인 인구 변화

아프리카, 아시아 출신의 외국인들이 용산구에 지속적으로 유입되고 있는데, 저렴한 주택을 찾기 위해 보광동을 선택하는 경우가 많은 것으로 보인다. [그림 6-9]에서처럼 수단, 방글라데시 등의 출신 외국인들의 인구가 2012년과 비교

52) 보광동 80대 거주자 O씨(2016년 11월)

하여 약 2배가량 증가한 것을 알 수 있다. 방글라데시 인구의 경우 서울시에 체류 하고 있는 전체 방글라데시 인구의 약 17%가 용산구에 거주하고 있어 저렴한 주거를 찾는 외국인 인구의 일정한 흐름이 발생하고 있음을 추측할 수 있다.

흥미로운 점은 보광동에는 용산구에 다수 체류하고 있는 나이지리아 인구가 적다는 점이다. 언어나 출신 지역이 유사할 경우, 대체적으로 밀집 경향을 보이는 일반적인 외국인 주택 시장과는 달리, 해방촌의 나이지리아인들은 규모는 작지만 그들만의 주택 시장이 존재하는 것으로 확인되었다.

이태원 해방촌 일대에 거주하는 나이지리아 출신 이주자들은 출입국 통계에 따르면, 주로 기업투자(D-8), 동반(F-3), 기타(G-1) 등으로 한국 정부에서는 아프리카계 국가에게 노동비자를 주고 있지 않기 때문에 노동비자를 가진 자는 거의 없다. 해방촌에 집중되는 이유는 ‘가나안 교회⁵³⁾’와 같은 아프리카 교회가 있기도 하고, 각종 생활 편의 시설의 접근이 용이한 것으로 풀이된다. 게다가 다른 지역에서 체류했을 때 경험했던 차별과 무시가 이 곳에서는 상대적으로 덜하다는 것도 중요한 체류 원인으로 꼽을 수 있다.

이 지역 중개업자⁵⁴⁾의 정보에 의하면, 나이지리아 이주자들은 길 건너 월세 250-300만원으로 거래되는 경리단길과 달리, 평균 보증금 1000만원미만에 월세 70만 원 정도 주거비를 지불하고 있으며, 원룸보다는 거실과 부엌이 구분되는 투룸을 선호하며 해방촌 안쪽 깊숙이 위치한 다세대 주택에 밀집하여 있다. 이들을 임차인으로 두고 있는 한국 집주인들은 한국인보다 외국인에게 세를 내주는 것을 더 선호하는데, 가장 큰 이유는 집세에 대한 갈등이 한국인보다 덜하다는 점이다. 뿐만 아니라 오랜 기간 동안 외국인들에게 내어준 주택 구조는 한국인들에게는 낯선 것이 되어 다시 외국인들에게 임대되는 경우가 다반사이다.

또 다른 저렴한 주거 소비자로서 조선족들은 용산구 내에서 미국과 일본인 다음으로 많은 외국인이었지만 최근 급격한 감소 형태를 보이고 있다. 2006년 이후 현재까지 조선족의 인구 감소율은 -4.7%로 용산구에서 가장 큰 감소율이다. 동별로 살펴보면 이들은 ‘단칸방’이나 ‘반지하’ 등과 같은 노후 다가구, 다세대 주택이 많은 후암동, 보광동, 남영동 일대에 밀집되어 있는데, 이 지역을 포함하여 2016년 현재, 모든 동에서 인구가 감소하였다.

이러한 인구 감소는 특정 동에서만 감소 경향이 보였던 일본인 집단이나 인

53) 아프리카인들만 다니는 교회로 한국의 공인 협회에 공식 등록되어 있지 않다.

54) 해방촌 인근 30대 공인 중개사 P씨(2016년 11월)

구 증가세가 두드러지는 미국인 집단과는 완전히 다른 패턴이다. 용산구는 다양한 출신국가의 외국인들이 거주하고 있고, 외국인 거주역사가 오래된 지역이기 때문에 영등포구에서 보았던 조선족들에 대한 선입견이 잘 드러나지 않음에도 불구하고, 다른 출신 국가의 외국인들에게 나타나지 않는 인구 감소세가 확연하게 나타났다.

이와 관련하여, 조선족의 인구 변화에 대해 예상할 수 있는 이유로서 재정비사업으로 인해 유사한 임대료로 주거지를 찾을 수 있는 대림동 등과 대체 지역으로 이동한 것으로 보인다. 2010년 이후로 증가하던 조선족 인구가 감소하기 시작하는데, 이 시점은 용산구의 재정비사업이 재개되기 시작한 시점과 일치한다. 조선족이 가장 많이 용산구에 거주했던 2008년은 해당 인구가 3,430명으로 1,771명인 미국, 1,574명인 일본인보다 훨씬 많이 살았지만 이때를 기점으로 감소하면서 2016년에 이르면 최대 인구의 50%에도 못 미치는 1,599명만이 용산구에 거주하는 것으로 나타났다.



출처: 서울 글로벌 도시화 기본계획 및 장기구상, 2008

[그림 6-10] 아프리카, 서남아시아 외국인 주요 밀집지

(2) 재정비 사업 지연과 노후 주택의 증가

주상복합 아파트로 이동한 일본인 인구가 가장 많이 거주하는 이촌1동과 노후 저렴 주거지로 부상한 보광동의 주택 유형을 비교해보면 그 특징이 선명하게 드러난다. 이촌1동의 경우 압도적으로 아파트가 가장 많은 주택 유형으로

나타났으며, 보광동의 경우에는 다가구 주택과 다세대 주택이 주를 이루고 있다.

[표 6-11] 이촌1동과 보광동 주택 유형 비교

(단위: 호)

용산구	단독 주택	다가구 주택	아파트	연립 주택	다세대 주택	비거주용 건물 내 주택
소계	5,691	8,038	35,343	4,029	15,206	642
이촌1동	X	X	9,500	19	11	X
보광동	585	1,295	550	81	895	38

자료출처: 서울시 통계(2015)

재정비 사업 지연으로 노후 주택이 증가하면서 저소득 외국인의 유입이 증가하는 현상이 동반되었다. 한남 재정비 사업으로 인한 지구 내 효과적인 주거 대책 마련을 위한 2008년 주거 실태조사에 따르면, 보광동의 경우 전체 8,697 세대 중 2,175세대가 자가 소유자로, 세입자는 6,522세대로 나타났다. 자가 소유자는 평균 11년 이상 보광동에 거주하였으며, 월세 세입자의 경우는 1년 이하의 비중이 약 40%를 차지하는 것으로 나타났다. 즉 보광동의 경우, 재개발이 이루어질 경우, 이 혜택을 볼 수 있는 인구는 자가 소유자와 장기 세입자 일부를 제외하고는 대부분 임대주택 분양이나 주거 이전비의 혜택을 받을 수 없는 사람들로 구성되어 있었다.

용산구의 자체 조사에 따르면 보광동은 단독, 다가구 주택 밀집지로 15-20 평형의 적은 면적의 주택이 많고, 주택의 방 개수는 전체 90%가 3개 이하로 구성되어 있다. 이 지역의 노후 불량 자가 소유 비율은 729세대로 약 8.4%에 해당하며, 주변지역인 이태원동(7.7%)이나 한남동(7.8%)도 유사한 비율로 나타났다. 주거 실태 조사 당시였던 2008년 기준으로 세입자는 전세의 경우, 평균 5천만 정도를 보증금으로 지불하고 있었고 월세의 경우에는 보증금 약900만 원에 평균 37만원을 매달 지불하고 있었던 것으로 나타났다. 개발 이후 자가 소유자들은 재정착 의지가 높았을 뿐만 아니라 분양주택 입주를 희망하였으나, 세입자들은 기존과 유사한 임대료 수준을 지닌 임대주택으로 이전하였으면 한다는 의향을 보였다.

그러나 재정비 사업 지연으로 노후 주택의 개, 보수가 이루어지지 않으면서, 보광동 등과 같은 주택 가격이 다른 지역보다 낮게 설정된 지역으로 아프리카, 아시아 국가의 외국인들이 유입하게 되었다. 마치 '할렘'처럼 슬럼화되고 있는데, 그 중에서도 한남 재정비 촉진 지구에 포함돼 있는 보광동은 재개발 지구

효과가 겹쳐져 더욱 낮은 가격으로 월세가가 책정되어 있는 것으로 나타났다.

[표 6-12] 보광동 지역 주거실태 현황 요약

(단위: 년, 명, %, 만원, 세)

점유유형별 주거 현황			
구분	자가	전세	월세
평균 거주기간(년)	22.2	7.9	4.5
평균 동거가족수(명)	3.5	3.19	2.57
전용면적 10평 미만(%)	1.2	8.7	20.9
임대료			
구분	전세 보증금	월세 보증금	월세
평균 금액(만원)	4,984	896.5	36.8
가구주 특성			
구분	세입자	노후 불량 소유주	비노후 불량 소유주
가구주 평균 연령(세)	47.0	56.9	55.0

자료 출처: 용산구청 내부자료(2008)

국토교통부 실거래가 자료에서도 보광동 지역의 주택 가격이 다른 지역에 비해 낮게 거래되고 있음을 알 수 있었다. [표 6-13]에서 볼 수 있듯이 2011년 이후 2016년까지 지속적인 임대료의 상승세를 보이지만, 앞선 영등포구 대림동(2016년 평균 월세 보증금 4,828만원)의 절반 수준에 해당하는 2,205만원 정도의 평균 월세 보증금으로 거래되고 있으며 오히려 경기도 시흥시 정왕동과 유사한 가격 수준을 보이는 것으로 나타났다.

[표 6-13] 용산구 보광동 년도별 단독 다가구(60㎡ 이하)

전, 월세 보증금 및 월세 가격 동향

(단위: 만 원)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
전세보증금	6,081.4	6,245.2	7,000.0	6,740.3	7,762.0	9,673.9
월세보증금	1,367.7	1,493.7	1,419.7	1,348.2	1,834.3	2,205.7
월세	37.9	39.1	38.5	38.9	41.2	45.4

자료 출처 : 국토교통부 실거래가 자료

보광동 일대에 거주하는 외국인들은 앞서 언급한 나이지리아인들과 달리 장기적인 형태의 체류를 하지 않는 것으로 보이며, 이는 재정비 사업과 관련된 것으로 판단된다. 앞서 살펴보았던 주거실태조사에 따르면, 보광동 일대에 거주했던 가구주의 연령이 60대 이상이 많았고 그들의 상당수는 자가를 통한 임대소득으로 생활비를 마련했다는 점을 감안할 때, 임대료 수익은 중요한 소득원이었

을 것임을 예상할 수 있다. 따라서 정비 사업 지정 이후, 실제로는 재개발 사업이 현재까지 진행되지 않았지만, 기존의 임차인들은 주거 이전비 부담에 따른 임대인의 압력에 따라 이전한 지 오래이며, 방치되다시피 한 주택을 비워두기 싫었던 일부 집주인들은 임시적으로 외국인 이주자들을 들인 것으로 보인다.

2017년 현재 한남 재정비 사업이 재개되면서 조선족을 포함한 외국인 이동은 한동안 주춤하거나 더 이상 유입되지 않을 것으로 예상된다. 재정비 사업이 실질적인 단계로 돌입하게 되면, 도시 개발 사업에 대한 정보가 부족한 외국인들은 일방적인 이주 요구를 받아들일 수밖에 없을 것으로 보인다. 또한 적절한 주거 이전비도 보장받지 못할 확률이 높다. 따라서 용산구의 노후된 저렴 주거지에 형성된 외국인 주택 시장은 재정비 사업 완료 후 또 다른 형태로 나타날 것이라 추측할 수 있다.

제 3 절 내국인-외국인 주택 시장의 변화

1) 주택 공급에 따른 내-외국인 분화된 주택 시장의 변동 유형

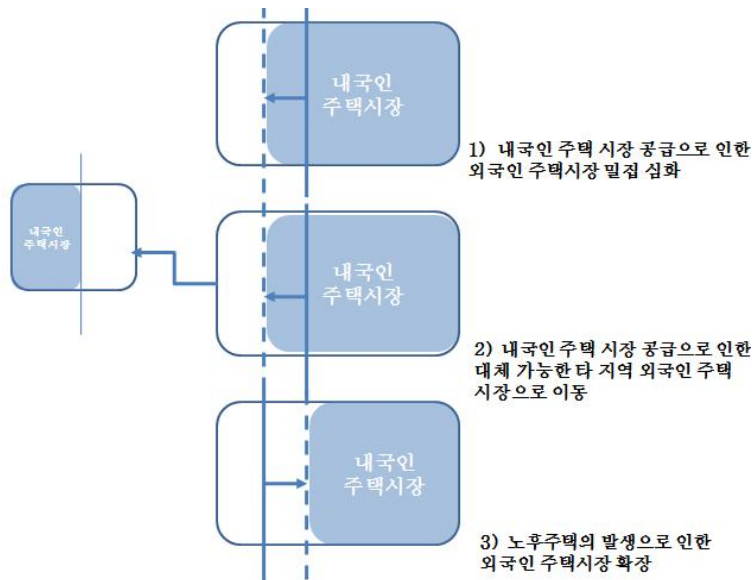
정비 사업과 같은 대규모 주택 개발은 대대적인 도시 공간의 변화와 직결되어 있으며, 이로 인해 외국인 이주자들의 주택 시장은 직, 간접적으로 영향을 받는다. 설령 개발 사업이 실제로 진행되지 않다고 할지라도, 해당 논의가 지역 사회의 주요 논의가 되는 순간 모든 세입자는 주거 이동에 대한 고민을 경험하게 된다. 특히 외국인들은 재개발 사업과 같은 소식에 민감하게 반응할 수 없는 구조이기 때문에, 원하지 않는 주거 이동을 하게 될 가능성이 높다. 외국인에게는 한정적인 주거 정보와 비용만으로 주거지를 선택해야 하는 경우가 많아, 개발 압력으로 인한 주거 이동의 결과는 이미 존재하는 외국인 집거지의 밀도를 높이거나 유사 조건의 신규 주택 시장을 형성으로 이어질 수 있다.

영등포구 신길 재정비 사업과 용산구 한남 재정비 사업을 통해 도출된 외국인 주택 시장의 변화는 공급되는 주택 시장의 특성에 따라 다양한 모습으로 나타났다. 신길 재정비 사업 지역의 경우에는 외국인들이 신규 주택 공급을 피해 ‘밀집과 분산’의 형태로 주택 시장이 변동되었으나 한남 재정비 사업 지역에 거주한 외국인들은 신규 주택 공급이 이루어진 곳으로 이동하거나 노후 주택 시장으로의 일시적 ‘이동’ 양상이 두드러져, 두 지역의 변화된 주택 소비 패턴이 다르게 나타남을 확인할 수 있었다. 재정비 사업으로 인하여 두 지역의 외국인 밀집지의 특성에도 변화가 있었는데, 영등포구는 조선족의 주요 주거지인 대림동의 중요성이 더욱 강해진 반면, 일본인 밀집지였던 이촌1동의 중요도는 낮아져 기존 외국인 밀집지라고 간주되었던 지역들의 인식 지도가 바뀌는 계기가 되었다.

이처럼 외국인 주택 시장은 특정 지역에 한정되거나 규모나 형태에 있어 동일하게 유지되는 것이 아니라 이주국의 주택 공급과 같은 도시 개발 정책에 따라 변화를 겪게 되는데, 하나의 과정으로서 주거(housing as a process)라는 관점과 맞닿아 있다. 서울시의 주요 외국인 밀집지인 영등포구와 용산구의 주택 시장은 재정비 사업 등의 도시 재구조화와 더불어 외국인 인력 정책, 외국인들의 주거 선호, 다양한 주거 차별의 역사가 복합적으로 얹혀 현재의 형태에 이른 것으로 볼 수 있다. 따라서 주거 과정으로서 외국인 주택 시장의 변화는 사회, 경제, 정치적인 측면에서 다양한 결정과 조건들에 의해 영향을 받아

(Lindamood, 1974), 주택 시장의 규모나 형태뿐만 아니라 그것이 가지는 의미까지 함께 바뀌는 것으로 이해할 수 있다.

[그림 6-11]과 같이 변화 양상은 크게 3가지로 나눌 수 있다. 앞서 5장에서 설명한 바와 같이, 하나의 주택 시장 안에 외국인과 내국인의 주택 시장은 서로 다른 작동 방식으로 인하여 분리되어 있는데, 첫 번째 구조적 변화는 내국인의 주택 소비에 영향을 미치는 ‘아파트’ 중심의 신규 주택 공급이 이루어질 경우, 내국인이 소비할 수 있는 주택 시장이 커지게 되므로 상대적으로 외국인 주택 시장은 줄어드는 모습을 띠게 된다. 만약 해당 주택 시장의 외국인 인구가 다른 지역으로 이동하지 않는다면, 외국인 주택 시장의 밀집은 심화될 것이다.



[그림 6-11] 주택 공급에 따른 내, 외국인 주택 시장의 변화

이에 해당하는 형태로 외국인 주택 시장의 변화를 겪은 지역은 1절에서 설명한 것처럼 영등포구 신길 재정비 사업이 이루어진 곳이다. 재정비 사업에 직접적인 영향을 받았던 신길 1동과 신길 7동의 인구의 급감으로 이어졌으며, 재정비 외곽에 위치한 신길동 인근과 대림동의 인구 증가에 영향을 미쳤다. 특히 대림동의 인구 밀집이 지속되면서, 영등포구 내에서 조선족 밀집지로서 대림동의 위상이 더욱 중요해졌다. 내국인 주택 시장과 분리된 외국인 주택 시장의 특성으로 인해 대림동의 ‘임대료 고정 효과’가 강화되면서, 주택 가격 상승과 개발 사업으로 인한 기존 주택 멸실 등에 영향을 받은 신길동 지역의 조선족들이 임

대로 수준을 유지할 수 있는 대림동으로 이동한 것이 조선족 밀집지 패턴에 영향을 미친 것으로 보인다.

두 번째 외국인 주택 시장의 변화는 내국인 주택 시장의 변동으로 인하여 유사한 임대료, 주거환경을 가진 다른 지역으로의 이동하는 것이다. 주거 이동의 형태는 두 가지로, 하나는 기존 주택 시장과의 연계를 유지하면서 분산되는 것이며 다른 하나는 완전히 새로운 지역으로의 이동으로 나누어 설명할 수 있다.

전자의 경우, 신길 재정비 지역의 주택 멸실, 주택 가격 상승 등으로 인하여 경기도 외곽으로 분산된 조선족 인구가 영등포구, 구로구에 존재하는 에스닉 네트워크를 유지하기 위하여 교통로를 따라 이동한 것을 꼽을 수 있다. 현재 인구 이동 통계에는 외국인의 이동을 집계하지 않기 때문에 이들의 흐름을 파악하는 것은 불가능하다. 또한 내국인의 이동과 어떠한 상관관계를 맺고 있는지에 대한 분석 역시 확인할 방법이 없다. 그러나 결혼이민, 영주권자를 포함한 F비자 외국인들이 내국인들의 인구 이동과 유사한 패턴을 보인다는 기존 연구(김준형, 2016)를 그대로 수용한다면, F비자로 체류 중인 조선족의 인구 이동이 재정비 사업 시기에 일부 이루어졌을 것이라고 예상할 수 있다.

[표 6-14] 경기도 주요 각 시군별 재외동포(F-4) 인구 변화

(단위 : 명)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
수원시	671	856	2,110	3,532	5,511	8,138	11,248
성남시	2,287	2,580	3,523	4,987	6,306	7,668	9,063
고양시	1,281	1,400	1,937	3,004	3,931	4,823	5,522
부천시	379	455	1,042	2,134	3,400	5,004	6,759
안산시	251	310	2,203	5,509	9,422	13,116	16,376
용인시	1,608	1,818	2,675	3,583	4,616	5,289	6,004
시흥시	125	165	1,018	2,517	4,614	6,619	8,752
화성시	218	282	1,151	2,274	3,909	4,455	4,833
오산시	76	101	309	619	1,145	1,781	2,609
경기도	10,625	12,191	24,192	41,959	62,823	81,071	100,221
서울시	24,092	27,549	41,512	61,901	78,658	96,440	116,027
전국	43,703	50,251	83,825	135,020	187,616	233,265	284,414

자료 출처: 경인통계

최근 F비자 주요 밀집지인 영등포구의 전체 외국인 인구 증가율은 감소세로 바뀌는 대신, 이 지역을 지나는 지하철 1(연결 노선 2, 4 호선 포함)호선 중심으로 서울시 서남권과 인접해 있는 경기도 시흥시, 안산시 등으로 인구 증가 현상이 확인되었다. 한국 국적을 가지지 않은 재외동포인구(F-4) 기준으로 작

성한 [표 6-14]에서도 확인할 수 있듯이 안산시의 지난 2009년부터 2015년 사이의 7년간의 연평균 인구 증가율은 100.6%로 급격하게 성장하였으며, 시흥 시도 103.0%로 유사한 증가세를 보이고 있다. 서울에 있던 인구가 경기도로 이동하였다는 외국인 이동 통계 자료의 부재로 확인할 수 없으나 서울시 전체 재외동포 인구 증가율(30%)보다 경기도의 동일 인구 증가율(45.4%)이 더 높다는 점에서 F비자 외국인의 인구 일부가 경기도로 향하고 있다는 것을 추측해볼 수 있다.

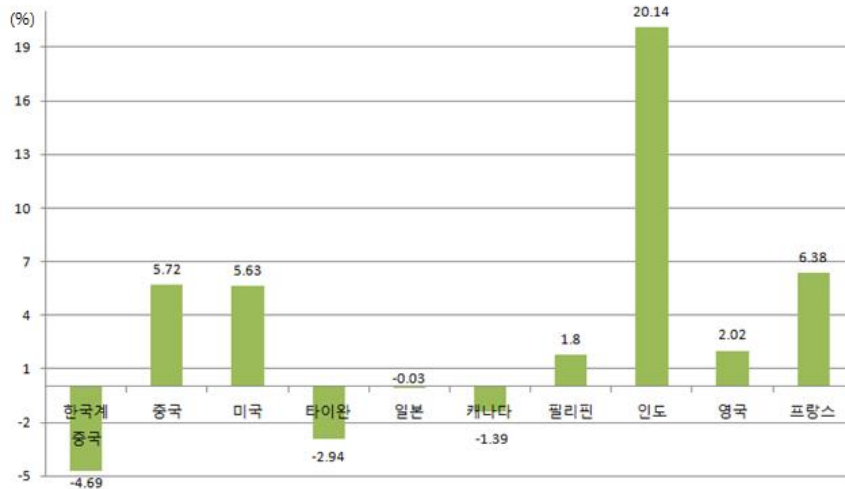
교통로를 따라 발생한 주거 이동과는 달리, 학교나 기관, 기업 등의 이동이 발생하여 다른 지역으로 이동한 용산구의 일본인과 미국인들의 주택 시장은 기존 주거지와 주거 환경은 유사하지만 연계를 고려하지 않는 새로운 주택 소비 지역을 형성하였다. 예를 들어, 재건축 사업으로 인한 주택 가격 상승과 주상복합 아파트로 이전한 일본인 인구의 증가에 따라 이촌1동의 대표되었던 일본인 밀집지는 조금씩 중심점이 이동하는 모양을 보이고 있다.

국적별로 용산구의 외국인 인구 증감율이 다르게 나타나는 것을 통해 새로운 주택 시장으로의 이동을 보다 분명하게 확인할 수 있다. [그림 6-12]에서 볼 수 있듯이 미국, 영국, 프랑스와 같이 서구권 외국인들은 증가 형태를 보이는 반면, 한국계 중국, 타이완, 일본 등과 같이 아시아권 외국인은 용산구에서 감소하는 모습으로 나타났다. 동일 국가 출신들이 많은 곳을 선호하는 일본인들은 당분간 일본인 학교가 위치한 마포구와 일본 기업이 입차한 주상복합 사택이 많은 용산구 한강로동 지역 등으로 인구 이동이 이어질 것으로 전망된다.

세 번째 유형은 주택 공급의 지연, 중단 등으로 인하여 노후 주택이 증가한 지역에 저소득층이나 외국인들이 유입되어 외국인 주택 시장의 비중이 커지는 형태이다. 2017년 1월 서울시가 국토교통부에 제출한 정비사업 관련 통계에 따르면, 재정비 촉진지구 지역 내에는 약 4,890호가 길게는 15년째 폐가로 방치돼 있는 것으로 나타났다. 이렇게 방치된 집들이 늘어나게 되면, 개, 보수 등과 같은 관리가 되지 않아 전체적으로 주거 환경이 악화된다. 남아 있는 사람들도 집을 고치기 쉽지 않은데, 정비 사업 구역 내에서는 법적으로 개, 보수가 자유롭지 않기 때문이다. 이러한 노후 주택의 밀집지에 외국인 주택 시장이 형성된 것은 세입자에 대한 법적 책임을 부담스러워하는 집주인과 저렴한 주거를 찾는 외국인들의 수요와 맞물려 있기 때문이다.

외국인 이주자들이 유입되는 저층 주거지의 소유주는 내국인 고령 인구가 다수로 '고령자 집주인-외국인 세입자'라는 독특한 거래 관계를 형성하는 것으로

나타났다. 고령자 가구는 자가 소유의 단독주택에서, 그리고 건축 연한이 20년 이상인 주택에 거주하는 비율이 높다(윤현위, 최재현, 2013). 그들은 경제활동 으로부터 얻을 수 있는 소득의 낮은 비중을 ‘임대료’를 통해 보완하고자 하기 때문에(안선영, 조주현, 2015), 외국인 세입자들을 받아들임으로서 일정 소득 수준을 유지할 수 있게 되었다.



자료출처 : 서울시 통계

[그림 6-12] 2006-2016년 용산구 외국인 인구 연평균 증감율

용산구의 보광동 지역은 재정비 사업의 지연으로 인하여 주택의 개, 보수가 이루어지지 않고 방치되면서 일부 아프리카, 이슬람권 외국인들이 세입자로 들어오게 되었다. 이에 따라 저렴 주택을 소비하고자 하는 외국인들로 인하여 활성화되지 않았던 주택 시장이 형성되고, 비슷한 소득 수준의 인구를 끌어들이는 요인으로 작용하게 되었다. 앞서 언급한 바와 같이 2012년에 비해 2016년 보광동에 거주하는 동남아시아, 아프리카 인구는 모두 증가하는 형태를 보이고 있으며 이슬람권 국가인 말레이시아 인구는 2배 이상 늘어난 것은 저렴 주거가 외국인 인구를 유인하는 효과를 발생시켰기 때문이다.

이처럼 내국인과 외국인 주택 시장의 구조적 변화는 도시 개발 정책에 따라 영향을 주고받으며, 다양한 형태로 나타난다. 이는 내국인과 외국인 주택 시장이 서로 분리되어 있지만 고립되어 있지 않으며, 각 집단이 소비할 수 있는 주택 유형, 가격 등의 변동과 관련하여 내, 외국인 주택 시장이 차지하는 비중이 끊임없이 달라질 수 있다.

2) 장기체류 외국인 증가에 따른 외국인 주택 시장의 전망

(1) 중, 장년층의 장기체류자 증가와 청년층의 한국체류 비(非)선호

그렇다면 외국인 정책에 따라 변화하게 되는 외국인 인구 구조의 이면을 살펴봄으로서 향후 외국인 주택 시장의 변화에 미칠 요인에 대한 단서를 찾아보도록 하겠다. 재외동포 비자(F-4)는 「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제 2조 제 2호에 따라 일정한 조건을 갖춘 경우, 체류 기간의 갱신과 종사 직종의 적용 범위가 상대적으로 유연한 체류 자격에 속한다.

[그림 6-13] 에서와 같이 방문 취업제 기한 만료로 인해 인구가 급감한 2012년 이후로 회복세가 더딘 사이에 2014년에는 재외동포 비자로 입국한 인구가 방문취업제보다 많아진 것으로 나타났다. 재외동포법 개정⁵⁵⁾으로 비자 취득이 용이해진 것도 있지만, 안정적인 체류를 위해서 F-4 비자로 변경 입국하는 경우가 늘어난 것이다. 장기체류의 가능성을 엿볼 수 있는 영주권 취득의 경우도 2009년 이후 지속적으로 증가세를 보이고 있다.



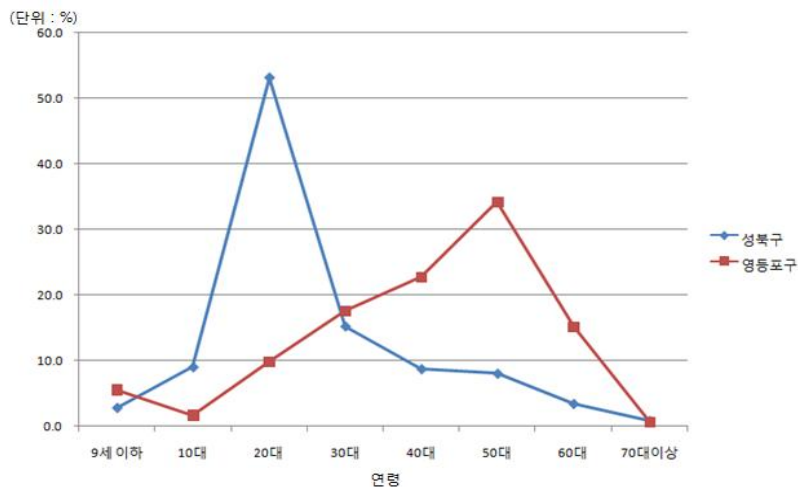
자료 출처: 출입국 외국인정책 통계연감

[그림 6-13] 서울시 체류 비자별 인구 변화

55) 2009년 3월부터 제조업 및 농축산어업 등 내국인 인력이 부족한 업종에, 일정기간 근무하면 재외동포 자격 및 영주자격 변경이 가능하도록 하였다. 2010년 4월부터는 기능사자격 취득자에게 재외동포 자격을 부여하면서 해당자가 급증하기 시작하였다.

이와 같은 변화에 비추어 보았을 때, 안정적 체류를 원하는 외국인 인구의 증가가 국내 주택 시장에 상당한 영향을 미칠 것임을 예상할 수 있다. 예를 들어, 순환 이주 혹은 단기 이주하는 가족의 방문을 용이하게 하고 안정적인 주거지 확보를 위해 F 비자를 취득한 외국인 인구는 월세 시장보다는 전세 시장을, 많지 않은 경우이지만 주택 구매를 선택할 가능성이 높다. 즉, 순환 이주를 기반으로 하는 ‘F비자 체류인구의 지역적 고착화’가 주택 구매 수요로 이어져, 특정 지역에 정착함으로서, 기존의 보증부 월세 임대 시장을 중심으로 움직였던 외국인 주택 시장이 전세와 같은 장기 계약이나 매매 시장으로 이동할 것이라 예상할 수 있다.

서울시에서 가장 많은 외국인이 체류하고 있는 영등포구의 연령별 외국인 인구 변화를 살펴보면, 기존의 연구가 다루지 않았던 ‘세대, 연령’의 문제가 주택 시장에 어떠한 영향을 미치게 될지를 짐작할 수 있다. 유학생 밀집지 성북구의 경우, 20대의 비중이 50%를 차지하고 있는 반면, 영등포구의 경우 40-60대의 비중이 다른 연령에 비해 높다. 그러나 2007년 도입된 방문취업비자의 만기(5년)년도였던 2012년과 현재 인구를 비교해 보았을 때, 인구가 지속적으로 증가하고 있는 유, 소아 인구(0-9세)와 60대 인구를 제외하고 대부분의 연령대에서 감소하고 있는 것으로 나타났다. 40-44세 인구는 2011년 대비 현재 인구가 73.5% 감소하였으며, 20-24세의 경우에는 119.2% 감소하여 큰 폭으로 줄어든 것으로 나타났다.



자료 출처 : 서울시 통계(2016)

[그림 6-14] 성북구와 영등포구 연령별 외국인 체류 인구 비율

이처럼 영등포에는 다수의 외국인이 조선족인 점(약 80%에 해당)을 감안할 때, 한국으로 이동하는 노동 가능 인구의 인구구조 변화가 발생하고 있다는 것을 연령별 인구를 통해 확인할 수 있다. 예를 들어, 연령별 인구 분석 결과, 노동 가능 인구에 해당하는 30-60대의 인구가 2012년에 큰 폭으로 감소하였고, 연이어지는 후속 3년도 최대 인구였던 약 36,000명 선으로 회복되고 있지 않는 것으로 나타났다. 2008년 30대였던 인구가 2016년에 이르러 40대가 되었을 때, 2008년에 40대였던 인구만큼 한국행을 선택하지 않고 있다는 의미이기도 하다.

그것은 한국 내 노동 시장의 변화도 영향을 미쳤지만, 가장 중요한 변화는 한국으로 유입되었던 조선족의 종사업종에 자녀 세대가 진입하지 않기 때문이다. 강미순(2015)의 연구에 따르면, 현재 한국에 입국하는 20대, 30대 젊은 조선족은 한국에서 그들의 부모세대처럼 3D업종이 아닌 재외동포(F-4)자격이나 영주(F-5)자격으로 전문적인 일에 종사하길 원하며, 중국과 한국에 얽매이지 않은 ‘조선족’이란 독립된 정체성을 갖고서 능력에 따라 세계 어디에서든지 상관하지 않고 이동하고자 하는 욕구가 크다.

이에 반해 40대 이상 중, 장년층에 해당하는 조선족은 방문취업제로 들어와 일정 시간 한국에 체류하면서 자격증 취득 등을 통해 재외동포비자(F-4)로 변경하여 출입국 제한 없이 한국과 중국 사이의 순환 이주가 자유로워지면서, 순환 이동의 빈도도 높아졌지만, 정주하고자 하는 의식도 함께 증가하고 있는 것으로 나타났다. 한국 국적을 취득 의사의 증가는 이러한 정주화를 뒷받침하는 증거로 해석할 수 있다(곽재석, 2016). 한국에 정착하고자 하는 이들은 귀화를 통해 본국으로 ‘돌아온’ 것이라 인식하는 경우가 많으며, 따라서 영주 주거지로서의 한국 체류 결정은 자연스러운 선택으로 나타났다(김현선, 2010).

가족 모두가 한국에 체류 중인 젊은 조선족⁵⁶⁾의 이야기를 들어보면, 의료 혜택을 누릴 수 있고 노후의 삶을 고민하는 다수의 부모 세대들은 주택 구매를 통해 한국에서의 정주를 계획한다고 하였다. 설령, 영주 비자를 취득하지 않는다고 할지라도, 취업 등의 중국에서 누릴 수 기회를 조금 더 고려하는 것일 뿐 돌아가기 위한 것은 아니라고 답하였다. 김영화(2014)의 연구에서 나타난 인터뷰에서도 조선족들의 귀국 의사가 점차 감소하는 이유에 대해 한국에서 만든 네트워크뿐만 아니라 음식업, 서비스업 등의 직종에서 조선족 사이의 경쟁이 심하기 때문에, 한 번 잡은 직장을 그만두고 다시 새로 시작하는 것에 대한 부담

56) 30대 초반 한국 체류 조선족 여성 Q씨(2016년 9월)

감 등과 관련이 있다고 한 중년 여성의 이야기에서도 알 수 있듯이, 한국 이주의 장기화는 중국에서의 모든 생활을 옮겨오는 것과 다를 바 없다는 것을 알 수 있다.

따라서 지인과 친척, 가족까지 한국 체류가 가능해지면서, 조선족의 일상과 교류 관계가 한국 사회에 뿌리내리게 되었고 한국은 이제 ‘해외 노무의 장소’가 아닌 ‘생활의 장소’로 변해가고 있다(김영화, 2014). 더불어 자녀 세대의 자격 증 취득으로 통한 F-4 자격 취득은 오랫동안 해외 노무로 떨어져 살아왔던 가족이 함께 살 수 있게 되는 계기가 되었다.

(2) 자영업, 영주권자 중심의 정주화 경향의 부상

조선족 인구 중에서도 ‘자영업 종사자, 영주권자’ 등 한국에서의 장기 체류를 염두해 두고 있는 집단의 정주화(定住化)를 주목할 필요가 있다. 이 집단을 중요하게 보아야 하는 이유는 자가 소유 비율, 주택 투자 금액 등이 결혼이민자나 유학생 등과 다르다는 것에서 찾을 수 있다.

앞서 조선족 주거 현황을 파악을 위해 참고하였던 2013년 「서울 거주 중국동포 실태조사 및 정책수립 연구」에 따르면, 자영업자, 사업가 집단이 10년 이상 한국에 거주할 계획을 가지고 있다는 사실을 알 수 있다. 일반근로자, 자영업, 전문직, 기타로 나누어 보았을 때, 모든 집단에서 ‘잘 모르겠다’는 응답이 가장 높았지만 이를 제외하면 약 1/3 정도는 한국에서 1-3년 더 지내겠다는 의향을 보였다.

[표 6-15] 현재 주거지에 추가 거주 계획

(단위 : %)

구 분	1년 미만	1년~ 3년	4년~ 6년	7년~ 9년	10년 이상	잘 모르겠다
일반근로자	18.2	23.8	6.1	.6	2.8	48.6
자영업·사업가	13.5	18.9	8.1	--	18.9	40.5
전문직	23.4	34.4	3.1	--	--	39.1
기타	27.7	31.3	4.5	--	1.8	34.8
전체(N=394)	21.3	27.2	5.3	.3	3.6	42.4

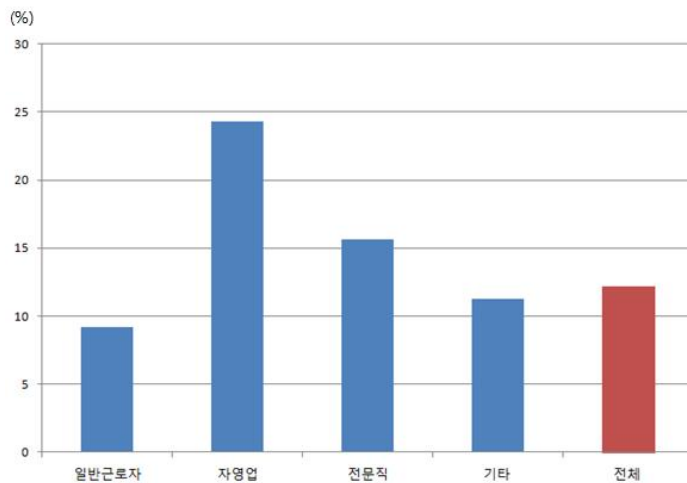
자료 출처 : 2013년 서울 거주 중국동포 실태 조사

조선족 자영업자의 경우, 한국 국적의 취득뿐만 아니라 자가 소유자⁵⁷⁾의 비

57) 2013년 서울 거주 중국동포 실태 조사에서 나타난 조선족 집단별 주택 점유 현황을 살펴보면,

율이 높게 나타나면서, 장기 체류의 가능성이 가장 높은 집단으로 평가할 수 있다. 예를 들어, 가리봉동의 조선족 상인들은 가리봉동을 ‘제 2의 고향’ 혹은 경제적 생존의 장으로 느끼고 있으며, 다른 집단보다 이 지역에 대한 뿌리내림을 두려워하지 않는 것으로 나타났다(이민주, 2008).

주택 구매를 위한 주택 관련 대출에 관해서도 자영업 종사자들의 태도가 보다 적극적인 것으로 나타났다. 2013년도의 조사에서 나타난 결과를 살펴보면, 일반 근로자들은 주거 마련을 위해 대출을 받았던 경험이 9.2%에 불과했지만 자영업 종사자들은 24.3%로 약 3배 이상 많은 응답자가 주택 구매를 위해 대출을 시도한 것으로 나타났다. 앞서 3장에서 살펴본 바와 같이, 외국인 금융 대출이 제한적임을 감안할 때, 자영업 종사자들의 대출 비율은 대출이 가능한 F비자나 영주권 비자의 소지자일 가능성이 다른 집단에 비해 높다는 것을 보여 준다. 주택 대출을 통해 일부 외국인들은 상당 금액의 보증금을 지불할 수 있는 비용을 마련하는 것으로 추정된다.



자료 출처 : 2013년 서울 거주 중국동포 실태 조사

[그림 6-15] 조선족 집단별 주택 대출 경험

주택 시장에서 외국인의 자가 소유나 장기 체류를 위한 주택 소비는 공간적 동화 현상으로 이어질 가능성이 높다. 예를 들어, 박위준(2015)의 연구에서도 나타난 것처럼, 자본력이 있는 자영업 이주자의 경우, 외국인 밀집지를 벗어나

자가 소유를 하고 있는 비율은 전체 응답자 중 일반근로자의 경우 3.9%, 자영업의 경우 11.4%, 전문직 3.2%, 기타 2%로 나타났다. 자영업 집단의 경우 전세(31.4%) 비중도 일반 근로자(19.1%), 전문직 (20.6%), 기타(15%) 집단에 비해 높은 것으로 나타났다.

외국인의 수가 적은 지역으로 이동하는 경우가 발생하고 있으며, 내국인과 비슷한 수준의 주택 소비를 하고자 하는 경향이 두드러진다는 점을 감안할 때, 외국인의 내국인 주택 시장으로의 진입은 내-외국인으로 분화된 주택 시장의 패턴을 일부 바꾸는 계기가 될 수 있을 것으로 본다. 유사한 소득수준을 보이지만, 여러 국가를 돌아다니면서 높은 이동성을 보이는 전문직과는 달리 자영업 종사자들은 이주국에서 같은 민족에게 상품과 서비스를 제공하면서 안정적인 생활을 영위하고자 욕망이 크다. 따라서 조선족 자영업자들은 좀 더 확장된 형태의 사업 활동을 통해 한국에서의 정주를 실천하는 것으로 이해할 수 있다.

제 4 절 소결

내-외국인 주택 시장의 구조적 변화에 대한 분석을 정리하면 다음과 같다. 첫째, 분리된 내, 외국인 주택 시장은 신규 주택의 공급, 노후 주택의 증가와 같은 변화에 따라 다양하게 반응하며, 상호 연결되어 있다. ‘밀집 심화, 이동, 확대’라는 외국인 주택 시장의 변화는 그들의 주거지가 한 가지 형태로 고정되어 있지 않고 주택 정책, 개발 사업 등과 같은 외부 요인에 의해 상당한 영향을 받고 있다는 의미이다. 이처럼 내국인과 외국인 주택 시장이 서로 분리되어 있지만 고립되어 있는 것이 아니며, 이주국의 주택 시장의 공급-수요 변동에 따라 내, 외국인 주택 시장이 차지하는 비중이 끊임없이 달라질 수 있다는 것을 함축하고 있다.

둘째, 외국인 인구 구조의 변화는 외국인 주택 시장의 형성, 이동 등에 상당한 영향을 미칠 것으로 예상된다. 아직은 외국인 주택 시장 대부분이 주택 점유에 있어 보증부 월세를 중심으로 하는 임대 시장이 주를 이루고 있지만, 장기 체류자가 증가할 경우 매매 거래 시장이 형성될 수 있다는 점을 배제할 수 없다. 또한 가격 측면에 있어서, 현재는 내국인 주택 시장과 분리되어 작동되고 있으나, 장기 체류를 위한 주택 소비를 통해 한국의 정착을 기대하는 외국인이 늘어남으로서 또 하나의 주요한 주택 소비 집단으로 부상할 가능성도 있으리라 본다.

마지막으로, 외국인들의 정주화로 인한 내국인과 외국인 주택 시장 경계가 흐려질 경우 공간적 동화가 이루어질 수 있다는 것을 예상할 수 있다. 예를 들어, 일부 조선족 자영업자들이 다른 직종에 비해 많은 소득을 올림으로서 높은 경제력을 보이고 있고 이것이 주거지에 관련하여 다른 집단과 차이를 보이고

있다. 무엇보다 소비 수준이 높은 지역으로 이동하게 된 자영업자들이 기존의 민족 경제에 의존하지 않고 새로운 소비층을 유도하면서, 풍부한 경제력을 확보하게 되어 기존 외국인 밀집지에서 새로운 주거지로의 이동을 하게 될 것으로 보인다. 이러한 공간적 동화는 사회적 동화로 이어져, 내국인과의 갈등을 완화하는데 영향을 미칠 것이다. 결국 사회 통합의 문제는 주택 시장의 불평등을 최소화하는 방향으로 접근해야 한다는 것을 보여주는 대목이라 할 수 있다.

제 7 장 결 론

외국인의 취업자 구성 변화에 대해 한국고용정보원(2017)이 분석한 보고서에 따르면 최근 4년간 국내 외국인 취업자가 100만 명을 넘을 전망이다. 과거 취업비자를 발급받아 주로 농림어업이나 제조업에서 저임금을 받고 일하는 외국인 노동자의 비중은 줄어드는 대신, 유학생이나 영주자 등의 신분으로 국내에서 경제활동을 하는 고학력 외국인이 늘면서 외국인 노동자의 입지'도 변화할 것으로 예측하고 있다.

최근 국내 외국인 취업자는 비전문취업(E-9), 방문취업(H-2) 등과 같은 취업전용 자격 중심에서 재외동포(F-4), 영주자(F-5) 등의 취업전용외(外) 자격 체류 외국인으로 비중이 옮겨가고 있는 것으로 나타났다. 특히 비전문취업(E-9)과 재외동포(F-4)의 경우 대졸 이상자 비중이 높아진 것으로 확인됐다. 이러한 변화의 흐름과 맞물려 단순 노무직의 저임금 근로자가 대다수였던 외국인 노동자는 제조업 대신 서비스업, 사무직 등으로 취업하는 비율이 높아지고 있는 것이다. 이와 같은 외국인 종사 직종의 변화는 국내 노동 시장의 구조를 바꿀 뿐만 아니라 소득 수준 향상과 근무 지역의 이동 등으로 그들이 체류하는 주택 시장의 지형에 새로운 그림을 그려낼 것으로 보인다.

본 연구는 지속적으로 구조적 변화를 겪으며 증가하고 있는 외국인의 인구 구성과 주택 소비의 변화를 통해 외국인 이주자의 주택 시장의 지역적 차이를 탐색하고, 도시 공간의 재편에 따라 재구조화되는 외국인 이주자의 주택 시장의 변화와 이주자의 초국가적 주택 소비 실천을 분석하는 것을 목표로 다음과 같은 연구 결과를 도출하였다.

이론적인 부분에서 ‘주택 시장의 분화(housing differentiation)’의 관점으로 접근하여 외국인 주택 시장에 대한 연구 질문에 답하고자 하였다. 기존 연구들이 이주자들의 인종, 민족적인 요인뿐만 아니라 사회경제적 지위 등에 의해 특정 지역에 밀집 거주하는 것으로 외국인 주거지를 바라보았던 관점에서 나아가 외국인들이 이주국에서 일정 가용 자본을 가지고 자발적으로 선택한 ‘주택’의 특성에 주목하고 그들이 선택한 주택 시장이 다양한 형태로 ‘분화’되어 작동하고 있다는 것을 보여주고자 하였다. 또한 명사가 아닌 동사로서 ‘주거 과정(housing process)’이라는 측면에서 외국인 주택 시장이 주거의 선택, 이동 등을 포함하는 외국인 이주자들의 다양한 주거 선택 경로, 본국과 이주국의 주택 시장에 소비자로 참여하여 상호작용을 일으키는 초국가적 소비 행위, 주택 시장

의 흐름에 따라 다양한 방식으로 대응하는 주거 입지의 변화 과정 전체를 살펴 보았다.

통계자료를 분석한 결과, 서울시에 체류하고 있는 외국인들의 주택 시장 특성은 첫째, 외국인 인구 특성 측면에서 외국인 주택 시장에는 에스닉(민족적 배경)한 성격을 바탕으로 구성된 곳이 있으나 그 특성이 절대적이지 않으며 체류 목적이나 소득 수준에 따라 주택 시장이 결정되는 경우가 많은 것으로 나타났다. 둘째, 주택 특성 측면에서 신규 주택 공급이 원활한 지역일수록 외국인 주택 시장이 형성되기 어려운 것으로 나타나 특정 유형의 주택 공급 방식은 외국인들을 특정 지역에 밀집하게 만들고, 내국인과 분리시키는 요인으로 작용하였다. 셋째, 주거 환경을 평가할 수 있는 주거 어메니티의 특성(보육, 노인복지 등)은 외국인 주택 시장의 지역적 차이를 야기하는 요인이 아닌 것으로 나타났다.

체류 비용 소비 패턴 분석을 시도한 4장에서 체류 목적과 조건이 서로 다른 이주자들은 소득 대비 송금 비율에 따라 주거 경로가 달라진다는 사실을 밝혀 내었다. 고용허가제로 입국한 외국인들은 한국에서 벌어들인 소득 대부분을 본국에 송금함으로써 소득의 절반만 송금하고 나머지 비용을 한국 체류에 소비하는 방문취업제 외국인과 다른 주거 경로를 갖는 것으로 나타났다. 본국에 송금을 하지 않지만 장기 체류 의향이 적고 한국에서 주택 시장 참여에 소극적인 전문직 외국인들은 기업 혹은 기관에서 지정해준 아파트에 거주하면서 다른 외국인 집단의 주거 경로와 겹치지 않는 것으로 분석되었다. 이처럼 각 집단의 주거 경로가 서로 중첩되지 않는다는 것은 각 집단이 서로 분리되어 거주하고 있다는 증거로 이해할 수 있다.

한국으로 입국한 외국인 집단 중 방문취업제(H-2), 재외동포(F-4) 등의 비자를 받고 들어오는 조선족들의 경우, 한국에서 벌어들인 근로 소득의 일부만을 송금함으로써 한국 주택 시장에 소비할 자본을 마련하는 것으로 나타났다. 서울의 조선족 주택 시장의 형성 원인과 변화는 임대료 시장에 있어서 내국인 주택 시장과는 다른 ‘보증부 월세 임대료의 동결 효과’로 인하여 외국인의 유입이 지속적으로 발생하는 것으로 분석되었다. 무엇보다 주거비 소비 방식과 순환 이주의향이 강한 조선족 집단에 의해 분화된 주택 시장의 밀집은 더욱 심화되고 있는 것으로 나타났다.

한편 한국에서 이주 경험이 있는 조선족들이 주요 주택 소비자로 부상하면서, 연길시의 부동산 붐을 일으켰고, 이들이 연길시 주택 공급 정책과 맞물려

서부의 신규 주택 단지로 이동하고 있음을 확인하였다. 조선족의 주택 투자는 한국 이주의 성공적인 귀환을 의미하기도 하지만 무엇보다 ‘자녀’의 교육, 진로 등과 밀접하게 연관되어 있는 것으로 나타났다. 이와 같은 이주자의 초국가적 주택 소비로 인하여, 본국과 이주국의 주택 시장을 연결함으로서 두 주택 시장에서 발생하는 여과과정을 동시에 일으켜, ‘초국가적 주택 여과 과정 (Transnational housing filtering process)’이 발생하게 되는 것으로 나타났다.

[표 7-1] 연구 내용 요약 및 함의

분석 주제	분석 내용	함의
<p>[분석1] 분화된 주택 시장의 형성 : 외국인 집단 간 주택 시장의 분리</p>	<p>1. 외국인의 소득 대비 송금 비율에 따라 주거 지역과 주택 유형이 결정. 2. 외국인 집단별로 서로 다른 주거 경로는 중첩되지 않음.</p>	<p>‘주민’의 관점으로 외국인 주택 소비의 작동 양식을 이해하고, 이들의 주거 소비가 국내 주택 시장의 변화에 중요한 요인으로 작용하고 있다는 인식 요구됨.</p>
<p>[분석2] 분화된 주택 시장의 초국가적 연결 : 이주국에서의 내-외국인 주택 시장 분리와 본국에서의 민족별 주택 시장의 분리가 동시에 발생</p>	<p>1. 내국인과 분리된 주택 시장의 발생.(에스닉 네트워크를 유지할 수 있고 주택가격 변동폭이 크지 않은 지역에 외국인 주택 시장이 형성) 2. 이주자의 송금으로 인하여 본국에 투자되는 주택 소비 패턴 변화 발생(이주자의 주거 상향 이동으로 인한 주거지 분화)</p>	<p>‘슬럼화’가 우려되는 외국인 밀집지의 개선은 적절한 주택 공급과 더불어 외국인을 고려하는 주거 복지 서비스 정책 마련에서 출발.</p>
<p>[분석 3] 주택 공급 양상에 따른 분화된 주택 시장의 변화 : 재정비 사업에 따른 영등포구와 용산구의 외국인 주택 시장의 변화</p>	<p>1. 이주국의 주택 시장의 공급과 정책 변화에 따라 외국인 주택 시장에 영향 받음. 2. 내, 외국인 주택 시장의 경계가 흐려질 경우, 공간적 동화가 발생하고 있다 볼 수 있음.</p>	<p>사회 통합의 문제는 기존 정책이 고수해왔던 문화적인 통합, 경제적인 배려 이전에 ‘주거 안정성의 제공’이 우선되어야 한다는 점과 직결됨.</p>

영등포구 신길지구와 용산구 한남지구의 정비 사업과 같은 대규모 주택 개발

은 대대적인 도시 공간의 변화와 직결되어 있으며, 이로 인해 외국인 이주자들의 주택 시장은 직, 간접적으로 영향을 받는 것으로 확인되었다. 내국인 주택 시장과 분리되어 작동하는 외국인 주택 시장은 도시 재정비 사업과 같은 신규 주택 공급을 통해 특정 지역으로 더욱 밀집되거나 유사하는 임대 조건을 가진 다른 지역으로 이동하는 형태로 변화한다. 또한 노후 주택이 개선되지 않고 방치될 경우, 저소득 외국인들이 유입될 가능성이 높아져 외국인 주택 시장의 크기가 커질 수 있다. 이처럼 외국인 주택 시장은 그 지역과 형태가 고정되어 있지 않고 도시 개발 정책과 같은 공간의 변화에 따라 이동하거나 구조가 변화하는 것으로 나타났다.

(재) 정비 사업을 통해 야기되는 외국인의 이동과 관련하여 (비)자발적인 이주 외에는 ‘주거권’을 보장받을 수 있는 실질적인 방안은 존재하지 않기 때문에, 재개발 이전에 거주하였던 주거 조건과 유사한 지역으로 이동하여 새로운 밀집지를 형성하는 계기로 작용하는 것으로 확인되었다. 한편 내, 외국인 주택 시장의 변화 분석을 통해, 주거 복지 서비스, 금융 시스템 등의 접근성 향상을 통해 외국인이 내국인 주택 시장 진입이 용이해질 경우, 내, 외국인의 주택 시장 경계가 흐려질 가능성이 높다는 점에서 외국인의 유입으로 인해 제기되는 사회 통합의 문제는 주거 불평등을 해소하는 부분에서 시작되어야 함을 알 수 있었다.

본 연구의 정책적 함의는 크게 3가지로 요약해볼 수 있다. 첫째, 현재 서울시에서 나타나는 외국인 밀집지는 민족, 인종적 네트워크에 의한 것이라기보다는 가용 자본에 따른 주택 소비 방식의 차이에 따라 소비 가능한 주택 유형, 지역 등이 다르게 나타난 결과이다. 그러나 정부나 지자체에서 추진하는 주거 환경 개선 사업은 ‘차이나타운’이나 ‘이슬람 거리’ 등과 같은 에스닉한 특성에만 초점을 맞추어져 있다. 연구 결과에 비추어볼 때, ‘슬럼화’가 우려되는 외국인 밀집지의 개선은 적절한 주택 공급과 더불어 외국인을 고려하는 주거 복지 서비스 정책 마련에서 출발해야 한다.

둘째, 체류 외국인 중 자영업자, 고숙련자, 영주권자의 수가 날로 늘어나고 있으며, 그들이 한국에서의 ‘정주화’를 고려하고 있다는 점을 주목해야 할 시점임에도 불구하고 이에 대한 적절한 주거 대책이 마련되지 않고 있다. 기존의 내국인 중심의 주택 공급 정책, 주거 복지 제도는 증가하고 있는 외국인 주택 수요를 충족시켜주지 못하고 있으며, 이에 따라 고립, 낙후된 외국인 밀집지의 양산에 커다란 영향을 미치고 있다. 따라서 보다 열린 관점으로 외국인 주택 소

비의 작동 양식을 이해할 필요가 있으며, 이들의 주거 소비가 국내 주택 시장의 변화에 중요한 요인으로 작용하고 있음을 깨달아야 한다.

셋째, 결국 외국인에 대한 사회 통합의 문제는 기존 정책이 고수해왔던 문화적인 통합, 경제적인 배려 이전에 ‘주거 안정성의 제공’이 우선되어야 한다는 점과 직결되어 있다. 주거지가 분리되어 있는 상황에서 이주자들은 공간적인 배제뿐만 아니라 사회, 경제적인 배제를 경험하고 있다. 외국인의 유입이 지속적으로 증가하고 있는 가운데, 그들의 주거 문제를 신중하게 고민해보지 않는다면, 향후 사회 갈등의 씨앗이 될 가능성도 배제할 수 없을 것이다.

본 연구의 한계를 꼽는다면 다음과 같다. 우선 체류 비용 분석 등에 사용한 자료가 직접 조사가 아닌 법무부, 서울시의 원자료를 재사용했다는 점에서 자료의 신선도가 떨어질 수 있다는 점을 지적할 수 있다. 해당 자료를 선택한 이유는 개별 연구자가 얻을 수 없는 대규모 설문 분량뿐만 아니라 조사의 공신력에 대한 신뢰가 있었기 때문이다. 그럼에도 불구하고, 연구자가 직접 문항을 개발, 조사를 통해 얻을 수 있는 조사의 참신함, 자료 일시의 갱신의 이점을 놓쳤다는 부분에서 아쉬운 부분이 있다. 덧붙여 전반적인 통계 자료의 분석 단위가 ‘구’로 한정되어 보다 구체적인 분석이 이루어지지 못한 점도 이 논문의 한계라고 할 수 있다.

둘째, 연구자의 언어 능력의 부족으로 연결 현지조사를 충분히 하지 못하여 놓친 내용들이 많았다는 점이다. 중국어가 능통한 현지 가이드를 동반하여 연구를 진행했지만, 직접 중국어를 사용하여 인터뷰하고 조사했다면 더욱 풍부한 연구결과를 얻을 것이라고 본다.

마지막으로 본 연구에서는 주로 정주 의향이 강한 조선족을 사례로 다루었지만, 고숙련 외국인 노동자⁵⁸⁾들도 합법적인 장기체류가 가능하고 가족을 동반할 가능성이 높기 때문에 이들의 주택 시장 역시 형성될 가능성이 높다. 다만 본 연구에서 다룬 조선족의 주택 소비 패턴과 동일할 것인지 대한 분석은 보다 구체적인 조사가 필요한 부분이라 할 수 있겠다. 추후 연구에 이러한 미비점을 보완하여 외국인 주택 시장의 다양한 모습을 발굴, 조사할 수 있기를 기대해본다.

58) 외국인의 정주화(定住化)는 조선족 인구뿐만 아니라 장기 근무한 외국인 근로자에게서도 나타나는 것으로 확인되었다. 일반적으로 고용허가제의 경우에는 최초 3년, 사업주의 재고용 허가를 요청할 경우 1년 10개월 체류가 가능하며, 성실근로자 재입국제도를 통한 4년 10개월의 추가로 최대 9년 8개월 간 한국 체류가 가능하다. 최근 한국어 특별시험에 통과한 외국인에 한해서 기간 연장이 허용되어 14년 6개월을 추가로 체류할 수 있게 되었다. 2016년에 발간된 IOM이민정책연구원의 「고용허가제 출신 숙련기능 외국 인력의 활용 현황 및 시사점」에 따르면 한국의 장기체류를 희망하는 비중이 57.9%로 나타나 고용허가제 출신 E-7전환근로자의 정주가능성을 예측할 수 있다.

참 고 문 헌

[국문]

- 강문철 (2012) 中國 延吉市 都市形成과 變化過程에 관한 研究 : 공간구문론을 중심으로, 서울시립대학교 석사학위논문.
- 강미순 (2015) 재한 조선족의 체류 유형과 생활변화 연구, 한국의국어대학교 석사학위논문.
- 강동욱 (2008) 재개발, 재건축 사업에 관한 입법론적 고찰 : '도시 및 주거환경정비법, 도시재정비 촉진에 관한 특별법'에 한정 민사법연구 제16집, 43-73.
- 강우원 (2007) 재정비촉진사업에 있어 원주민 재정착을 위한 계획적 정비방안 연구 부동산학연구 13(3), 65-87.
- 강영주 (2007) 서울 도심부의 인구 회복을 위한 주거복합 건물의 역할에 관한 연구 : 종로구 내수동을 중심으로, 서울시립대학교 석사학위논문.
- 강정화, Gao Rong Yun, (2002) 연변조선족자치주 결혼가정자녀의 현황조사와 분석, 과학기술법연구 제8집, 59-74.
- 강현호 (2008) 뉴타운 건설과 관련된 법적 쟁점, 토지공법연구 제41집, 23-54.
- 고민경 (2009) 초국가적 장소의 형성, 서울대학교 석사학위논문.
- 곽재석 (2016) 재외동포, 배제와 차별의 이민정책, 제 8회 이민정책포럼 발표문.
- 구지영 (2011) 지구화 시대 한국인의 중국 이주와 초국적 사회공간의 형성 : 칭다오(靑島)의 사례를 통해, 한국민족문화 40, 421-457.
- 구지영 (2013) 지구화시대 조선족의 이동과 정주에 관한 소고 : 중국 청도(靑島)를 중심으로, 인문연구 제68호, 297-330.
- 권용우, 이원호, 변병설, 김세용, 이재준 (2007) 수도권 의 주거여과과정에 관한 연구, 국토지리학회지 41(2), 151-163.
- 김경수 (2008) 재정비촉진사업 구역설정 및 평가에 관한 연구 한국지리정보학회지 11(4), 76-84.
- 김경학, 박정석, 양철준, 이광수, 이재숙 (2007) 글로벌 시대의 인도인 디아스포라, 경인문화사.
- 김두섭, 유정균 (2012) 연변 조선족인구의 최근 변화 : 1990년, 2000년 및 2010년 중국 인구센서스 자료의 분석, 중소연구 36(4), 121-149.
- 김미경, 이창무 (2013) 주택여과과정의 실증분석 : 주택재개발사업의 신규주택공급효과를 대상으로 주택연구 21(2), 23-45.
- 김석경 (2007) 게이티드 커뮤니티의 단지 환경적 특성 및 범죄안정성에 관한 연구, 대한건축학회논문집 23(6), 61-70.
- 김선명 (2012) 다문화가정의 주거실태 및 부동산 인식에 관한 연구 : 서울 가리봉 재정

- 비촉진지구를 중심으로, 경희대학교 석사학위논문.
- 김성우 (2011) 주택가격 결정요인과 주택하위시장 특성에 관한 연구 : 부산의 아파트 시장과 주택정책을 중심으로, 부경대학교 박사학위논문.
- 김수진 (2011) 서울시 광희동 외국인밀집지의 형성 과정 연구 서울시립대학교 석사학위논문.
- 김영화 (2014) 중국조선족 출입국관리정책의 변화와 과제 - 해외노무의 장기화와 송출 지역의 유수아동(留守兒童) 문제에 주목하며, 재외한인연구 제33호, 29-62.
- 김원중 (2015) 서울 외국기업 주재원 임대주택 시장에 관한 연구, 건국대학교 박사학위논문.
- 김은빈 (2010) 한민족 전통문화와 중국 연변지구 도시화건설 연구 : 연길시를 중심으로, 한국언어문화 제43집, 225-250.
- 김인호 (2010) 국내 조선족 동포의 인구 문제, 역사와 교육 제11집, 89-113.
- 김일권 (2004) 한국체류 중국조선족의 생활실태에 대한 연구 : 구로구 가리봉동, 안산시 원곡동을 중심으로, 중앙대학교 석사학위논문.
- 김종보 (2007) 도시재정비촉진을 위한 특별법의 제정경위와 법적 한계 토지공법연구 제35집, 71-90.
- 김준형 (2016) 외국인 유입이 지역에 미치는 영향: 외국인 인구와 내국인 인구 변화간 관계를 중심으로 감정평가학논집 15(1) 23-47.
- 김준형, 최명섭 (2016) "Korean Flight"은 존재하는가? : 패널 그랜저 인과관계 검정과 한국노동패널자료 분석을 중심으로, 감정평가학논집 15(1), 84-97.
- 김진하, 남진 (2016) 도시쇠퇴지역의 빈집 분포현황과 관리체계에 관한 연구 지역연구 32(1), 105-122.
- 김철홍, 박재홍 (2009) 상인들의 뉴타운사업의 추진과 재정착에 대한 의사 결정요인에 관한 연구 : 오산 뉴타운지구(재정비촉진지구)내 상인을 대상으로 한국지역개발학회지 21(3), 239-252.
- 김태환, 박태원 (2016) 주거비가 이주지역 선택에 미치는 영향에 관한 연구 - 서울시 이주 계획 가구를 대상으로 -, 부동산분석학회 학술발표논문집.
- 김현선 (2010) 한국체류 조선족의 밀집거주 지역과 정주의식: 서울시 구로·영등포구를 중심으로, 사회와 역사 87호, 231-264.
- 남영우, 김정희 (2007) 선진국과 개발도상국 폐쇄적 공동체의 생태와 특성 비교: 미국과 한국을 중심으로 한국도시지리학회지 10(1), 51-61.
- 남진, 김진하 (2015) 서울시 소득계층별 주택유형과 점유형태 선택요인 분석, 도시행정학보 28(2), 199-222.
- 노민지, 유선종 (2016) 빈집 발생에 영향을 미치는 지역 특성 분석, 부동산연구 26(2), 7-21.
- 류주현, (2012) 결혼이주여성의 거주 분포와 민족적 배경에 관한 소고, 한국지역지리학

- 회지 18(1), 71-85.
- 리예화 (2008) 조선족 유동인구의 귀향 '잔치', 서울대학교 석사학위논문.
- 리화 (2012) 이동, 귀환과 촌락: 중국 조선족 농민의 이동에 관한 사례연구, 통일인문학 제54집, 57-81.
- 리화 (2015) '효' 문화를 통해 보는 조선족의 민족정체성, 통일인문학 제62집, 55-77.
- 문정환, 이채문 (2015) 디아스포라의 재이주와 정착 전략 : 중국 칭다오(靑島)의 전문직에 종사하는 조선족을 중심으로, 대한정치학회보 23(1), 139-166.
- 박광성 (2014) 국가, 민족, 시장, 계층의 교차적 시각에서 본 조선족 도시공동체 : 서울과 청도의 조선족 도시공동체 비교연구, 한중미래연구 제2호, 55-90.
- 박경환, 백일순 (2012) 조기유학을 매개로 한 ``분절가구 초국적 가족``의 부상: 동아시아 개발국가 중상류층 가족의 초국가적 재생산에 관한 논의 고찰. 한국도시지리학회지 15(1), 17-32.
- 박금해 (2000) 중국조선족교육 그 현황과 과제. 아시아태평양지역연구 3(1), 98-122.
- 박세훈, 정소양 (2010) 외국인 주거지의 공간분포 특성과 정책함의, 국토연구 제64권, 59-76.
- 박세훈, 이영아 (2010) 조선족의 공간집적과 지역정체성의 정치 : 구로구 가리봉동 사례연구, 숙명여자대학교 다문화사회연구 3(2), 71-101.
- 박우 (2013) 재한 조선족노동자의 희망체류기간 결정요인 분석, 재외한인연구 제30호, 165-185.
- 박위준(2015) 귀환 중국 동포의 기존 밀집 지역을 벗어난 곳에서의 자영업 창시, 서울대학교 석사학위논문.
- 박윤환 (2011) 빈곤층과 외국인 주민 주거지분리에 대한 연구 : 서울시 사례연구, 서울도시연구 12(4), 103-122.
- 박재영, 강진구 (2016) 서울시 조선족 밀집지역과 거주 공간 확대에 대한 연구 -가리봉동·구로동·대림동을 중심으로-, 탐라문화 53권, 255-290.
- Piao Jizhe(박지혜) (2015) 조선족 이주노동자의 반복적 이주와 소비행위 변화, 고려대학교 석사학위논문.
- 방성훈 (2013) 조선족 밀집주거지의 특성과 주거지 분화에 관한 연구 : 서울시 가리봉동과 자양동을 중심으로, 세종대학교 석사학위논문.
- 백두진, 김재태 (2016) 서울시 다가구·다세대 주택의 보행네트워크 기준대중교통 접근성의 지역별·계층별 특성에 관한 연구, 부동산연구 26(3), 97-111.
- 손승호 (2016) 서울시 외국인 이주자의 인구구성 변화와 주거공간의 재편, 한국도시지리학회지 19(1), 57-70.
- 신현방 (2016) 발전주의 도시화와 젠트리피케이션, 그리고 저항의 연대, 공간과 사회 57, 5-10.
- 심희선 (2011) 중·소도시 뉴타운지구 세입자 이주대책에 대한 의식 및 심리조사 연구 :

- 김포시 김포재정비촉진지구를 중심으로, 명지대학교 석사학위논문.
- 안균오 (2011) 사회정의론의 정책규범을 활용한 도시재정비사업 평가와 정책대안 연구, 세종대학교 박사학위논문.
- 안선영, 조주현 (2015) 고연령 가구의 연령대별 주택수요 특성 분석, 부동산연구 25(4), 33-48.
- 여필순 (2013) 중국 연변 농촌지역의 조선족인구 감소와 지역성 변화 : 두만강변 조선족 농촌 마을을 중심으로, 한국지역지리학회지 19(4), 668-682.
- 오윤경 (2015) 주택하위시장의 세분화 및 특성에 관한 연구, 동의대학교 박사학위논문.
- 우명숙, 이나영 (2013) '조선족' 기혼여성의 초국적 이주와 생애과정 변동 : 시간성과 공간성의 교차 지점에서, 한국사회학 47(5), 139-169.
- 유재윤 (2014) 경제기반형 도시재생 추진전략. 국토, 25-31.
- 윤신희 (2016) 모빌리티스(Mobilities)와 사회적 배제 간의 연관성 연구, 경희대학교 박사학위논문.
- 원종서 (2013) 서울시 거주 조선족의 주거지역 선택에 관한 연구, 경희대학교 석사학위논문.
- 윤종진, 우명제 (2015) 서울시 대중교통 접근성의 공간적 정의에 대한 실증연구, 대한민국토계학회지 50(4), 69-85.
- 윤진희, 권오규, 마강래 (2014) 서울시 중국국적외국인의 주거지 분포 변화에 관한 연구 : 조선족과 비조선족 비교, 한국지역개발학회지 26(2), 39-54.
- 윤현위, 최재현 (2013) 수도권 고령인구의 공간 분포와 주거 특성, 대한지리학회지 48(3), 402-416.
- 윤현위 (2014) 인천시 하위주택시장의 특성과 구조, 건국대학교 박사학위논문.
- 윤혜정 (2011) 도시재정비 촉진을 위한 특별법의 한계와 문제점에 관한 연구 주거환경 : 한국주거환경학회논문집 9(1), 159-174.
- 이동수 (2014) 도시정비사업의 추진전략과 법적 과제 토지공법연구 제66집, 73-201.
- 이명옥 (2006) 중국 연길시의 도시화 특성에 관한 연구, 서울대학교 박사학위논문.
- 이민주 (2008) 재중동포의 상업 활동과 정체성 형성 : 가리봉동 현장 연구를 중심으로, 연세대학교 석사학위논문.
- 이석준 (2014) 조선족 밀집지의 형성과 성장에 관한 연구, 서울대학교 석사학위논문.
- 이영민, 이은하, 이화용 (2013) 중국 조선족의 글로벌 이주 네트워크와 연변지역의사회-공간적 변화 한국도시지리학회지 16(3), 55-70.
- 이윤홍 (2015) 아파트 매매가격지수 변동률에 의한 전국 주택시장 유형화 및 유형별 가격변동 영향요인 분석 한국경제연구 33(4), 31-59.
- 이용균, 이영민, 이현옥 (2012) 중국 조선족의 트랜스이주와 로컬리티의 변화 연구 : 서울 자양동 중국음식문화거리를 사례로 한국도시지리학회지 15(2), 103-116.
- 이용균 (2013) 이주자의 장소 점유와 주변화 담론 연구 : 서울 자양동 중국음식문화거

- 리를 사례로 한국경제지리학회지 16(2), 218-232.
- 이은하 (2015) 조선족 이주의 글로벌화와 기원-정착지 연계특성에 관한 연구, 이화여대 박사학위논문.
- 이인석 (2015) 도시재생사업의 실태분석과 정책 개선방안 : 인천광역시 주안 2·4동 재정비촉진사업을 중심으로, 인하대학교 박사학위논문.
- 이종희 (2013) 재한 몽골인의 트랜스이주와 몽골타운의 로컬리티에 관한 연구, 이화여자대학교 석사학위논문.
- 이정인 (2016) 이주노동자와 자녀 간의 초국적 유대관계에 관한 연구 - 조선족을 중심으로-, 전남대학교 석사학위논문.
- 이정현 (2013) 민족별 외국인 집단 주거지의 형성과 발달 : 서울시 대림동 소재 중국국적인 주거지를 사례로, 상명대학교 석사학위논문.
- 이종구, 임선일 (2011) 재중동포의 국내 정착과 취업네트워크, 산업노동연구 17(2), 309-330.
- 이종학 (2004) 조선족의 도시 이주와 사회적응에 관한 연구, 고려대학교 석사학위논문.
- 이진영, 박우 (2009) 재한 중국조선족 노동자집단의 형성과정에 관한 연구, 한국동북아논총 14(2), 99-119.
- 이현철 (2015) 중국 한인 디아스포라의 초기정착지 및 신흥정착지 생활 특성에 대한 질적 연구 : 흑룡강성 오상(五常) 지역과 산둥성 칭다오(靑島) 지역을 중심으로, 디아스포라 연구 9(1), 39-60.
- 이혜경, 정기선, 유명기, 김민정 (2006) 이주의 여성화와 초국가적 가족 : 조선족 사례를 중심으로, 한국사회학 40(5), 258-298.
- 이화용 (2015) 중국국적 이주자 밀집지역의 엔클레이브화와 게토화에 대한 연구 : 서울시 영등포구 대림2동을 중심으로, 이화여자대학교 석사학위논문.
- 임석희, 송주연 (2010) 우리나라의 외국인 전문직 이주자 현황과 지리적 분포 특성, 한국지역지리학회지 16(3), 275-294.
- 장명준, 강창덕 (2012) 서울시 오피스텔의 시공간 구조 변화와 정책과제 (1990~2007), 도시행정학보 25(2), 277-302.
- 장명준, 강창덕. (2014). 서울시 연립주택, 다세대주택의 공간분포 특성 분석과 정책과제. 부동산연구 24(2), 87-96.
- 장지인 (2012) 아시아 글로벌 도시의 전문직 외국인 주거지 비교연구 : 상해와 서울의 사례, 서울대학교 박사학위논문.
- 조명래 (2010) 서울시 뉴타운 사업의 평가와 대안 모색 부동산법학 제17집, 47-65.
- 조선족 아이들과 어른 78명 (2012) 엄마가 한국으로 떠났어요, 보리.
- 조문현 (2007) 도시재정비촉진지구지정의 문제점 및 개선방안에 관한 연구 부동산정책연구 8(2), 69-89.
- 조윤희 (2009) 금천구 시흥 재정비 촉진지구 사업에 관한 연구 : 서민 세입자 다문화가

- 정 주거정책 방향, 한양대학교 석사학위논문.
- 조은진 (2007) 상류층 주거지에서 나타나는 새로운 배제의 방식: 강남 타워팰리스 주거 공간 및 공간 경험 분석, 경제와 사회 76, 122-163.
- 전상익 (2007) '도시재정비 촉진을 위한 특별법'을 활용한 도시재생 방안 국토연구 통권 305호, 50-62.
- 정은주 (2013) 차이나타운 아닌 중국인 집거지 : 근현대 동아시아 역학 속에 주조된 서울 화교 집단주거지의 지형, 서울학연구 제53호, 129-175.
- 정수열, 이정현 (2014) 이주 경로를 통해 살펴본 출신국가별 외국인 집중주거지의 발달 과정 : 서울시 대림동 소재 중국 국적 이주민을 사례로, 국토지리학회지 48(1), 93-107.
- 정지은, 전명진 (2013) 수도권 노령인구의 공간적 분포와 집중지역 특성분석, 지역연구 29(1), 3-18.
- 정현목 (2012) 게이트드 커뮤니티의 공간적 특성과 사회문화적 함의, 서울도시연구 13(1), 37-56.
- 정혜진 (2014) 서울대도시권 인구 및 고용밀도의 중심성 변화에 관한 연구, 성신여자대학교 석사학위논문.
- 채미화 (2004) 연변 조선족 중소학교 교육문제 실태 조사연구, 교육문제연구 제20집, 93-111.
- 채휘균 (2006) 조선족 교육의 형성과정과 현안문제 고찰 교육철학 제29집, 179-197.
- 채희원 (2013) AHP기법을 활용한 서울시 내부의 종합쇠퇴지수 산출 및 도시쇠퇴 공간 패턴 탐색, 한국지리학회지 2(2), 147-163.
- 최승필 (2012) 재개발구역 해제 등에 대한 법적 검토토지공법연구 제58집, 131-160.
- 최은진, 김의준 (2011) 출신국적에 따른 서울시 외국인 이주자의 주거지 분리, 도시행정학보 24(4), 85-107.
- 최정민 (2007) 게이트드커뮤니티 주거단지와 그 실태에 관한 연구 : 미국 및 일본의 저층 주거단지의 사례, 주택연구 15(2), 99-132.
- 최재현, 강민조 (2003) 외국인 주거지 분석을 통한 서울시 국제적 부문의 형성, 한국도시지리학회지 6(1), 17-30.
- 하성규, 마강래, 안아람 (2011) 서울시 외국인 주거지의 공간적 분리패턴에 관한 연구, 서울도시연구 12(3), 91-105.
- 한성미, 임승빈 (2009) 소수민족집단지역(Ethnic Enclave)으로서의 연변거리의 장소성 형성 요인 분석, 한국조경학회지 36(6), 81-90.
- 홍성조, 안건혁 (2011) 소득계층별 주거이동과정에 관한 연구 : 수도권 내 아파트 거주자를 대상으로, 한국도시계획학회지 12(3), 91-100.
- 황진태 (2016) 발전주의 도시 매트릭스의 구축. 한국지역지리학회지 22(2), 331-352.

[영문]

- Accetturo, A., Manaresi, F., Mocetti, S., Olivieri, E. (2012) Don't stand so close to me: the urban impact of immigration, *Temi di discussione* (Economic working papers) 866, Bank of Italy, Rome.
- Adams, R. H., & Page, J. (2005) Do international migration and remittances reduce poverty in developing countries?, *World development* 33(10), 1645–1669.
- Agarwal, R., & Horowitz, A. W. (2002) Are international remittances altruism or insurance? Evidence from Guyana using multiple-migrant households, *World development* 30(11), 2033–2044.
- Aguilar, F. (2009) Labour migration and ties of relatedness: diasporic houses and investments in memory in a rural Philippine village. *Thesis eleven* 98(1), 88–114.
- Ahmed, A. M., Hammarstedt, M. (2008) Discrimination in the rental housing market: A field experiment on the Internet, *Journal of Urban Economics* 64(2), 362–372.
- Al-Awad, M., & Elhiraika, A. (2003). Cultural effects and savings: Evidence from immigrants to the united arab emirates. *The Journal of Development Studies* 39(5), 139–151.
- Alba, R. D., Logan J.R. (1992) Assimilation and stratification in the homeownership patterns of racial and ethnic groups, *International migration review* 26(4), 1314–1341.
- Allen J. P., Turner, E. (2009) Ethnic residential concentrations with above-average incomes, *Urban Geography* 30(3), 209–238.
- Anderson, M. B., Sternberg, C. (2012) “Non-White” Gentrification in Chicago's Bronzeville and Pilsen: Racial Economy and the Intraurban Contingency of Urban Redevelopment, *Urban Affairs Review* 49(3), 435–467.
- Anyanwu, J. C., & Erhijakpor, A. E. (2010) Do international remittances affect poverty in Africa?. *African Development Review*, 22(1), 51–91.
- Apgar, W., Duda, M. (2003) The twenty-fifth anniversary of the Community Reinvestment Act: Past accomplishments and future regulatory challenges, *FRBNY Economic Policy Review* 9, 169–191.
- Appadurai, A. (1996) *Modernity at Large : Cultural Dimensions of Globalization*, The University of Minnesota Press.
- Arku, G. (2006). Housing and development strategies in Ghana, 1945–2000. *International Development Planning Review* 28(3), 333–358.

- Arvanitidis, P., Skouras, D. (2008) Immigration and the neighbourhood structure: a conceptual framework, Department of Planning and Regional Development, School of Engineering, University of Thessaly, Discussion Paper Series, 14(9), 159–176.
- Asiedu, A.B., Arku, G. (2009) The rise of gated housing estates in Ghana: Empirical insights from three communities in metropolitan Accra, *Journal of Housing and the Built environment* 24(3), 227–247.
- Baer, W. C., & Williamson, C. B. (1988). The filtering of households and housing units, *Journal of Planning Literature* 3(2), 127–152.
- Baldé, Y. (2011). The impact of remittances and foreign aid on savings/investment in Sub-Saharan Africa. *African Development Review* 23(2), 247–262.
- Baron M., E. Cunningham–Sabot, C. Grasland, D. Rivière and G. Van Hamme (2010) *Villes et régions européennes en décroissance: maintenir la cohésion territoriale?*, Éditions Hermès, Paris.
- Beckman, J. D., Goulias K. G. (2008) Immigration, residential location, car ownership, and commuting behavior: a multivariate latent class analysis from California, *Transportation* 35(5), 655–671.
- Begaen, S., Uduku, O. (edts) (2010) *Gated Communities : social sustainability in contemporary and historical gated developments*, Earthscan.
- Bendixen, S., & Onge, E. S. (2005). Remittances from the United States and Japan to Latin America: An in–depth look using public opinion research. Beyond small change: Making migrant remittances count, 41–70.
- Bier, T. (2001). *Moving up, filtering down: Metropolitan housing dynamics and public policy*. Brookings Institution, Center on Urban and Metropolitan Policy.
- Blakely, E. J., Snyder, M. G. (1999) *Fortress America : gated communities in the United States*, Brookings Institution Press.
- Boccagni, P. (2014). What's in a (migrant) house? Changing domestic spaces, the negotiation of belonging and home–making in Ecuadorian migration. *Housing, Theory and Society* 31(3), 277–293.
- Bolt, G., & van Kempen, R. (2002). Moving up or moving down? Housing careers of Turks and Moroccans in Utrecht, the Netherlands. *Housing Studies* 17(3), 401–422.
- Bolt, G. (2002). Turkish and Moroccan couples and their first steps on the Dutch housing market: Co–residence or independence?, *Journal of Housing and the Built Environment* 17(3), 269–292.

- Bowes, A., Dar, N., & Sim, D. (1997). Life histories in housing research: the case of Pakistanis in Glasgow, *Quality and Quantity* 31(2), 109–125.
- Boyd, M. (2005) The Downside of Racial Uplift: meaning of gentrification in an African American neighborhood, *City & Society* 17(2), 265–288.
- Braid, R. M. (1981). The short-run comparative statics of a rental housing market. *Journal of Urban Economics* 10(3), 286–310.
- Bunting, T., Walks, A. R., & Filion, P. (2004). The uneven geography of housing affordability stress in Canadian metropolitan areas. *Housing Studies* 19(3), 361–393.
- Callis, R., Cavanaugh, B. L. (2007) *US Census Bureau News*, US Department of Commerce.
- Carling, J., & Pettersen, S. V. (2014). Return migration intentions in the integration–transnationalism matrix. *International Migration* 52(6), 13–30.
- Carter, T., Polveychok, C., & Osborne, J. (2009). The role of housing and neighbourhood in the resettlement process: A case study of refugee households in Winnipeg. *The Canadian Geographer*, 53(3), 305–322.
- Castles, S. (2002) Migration and community formation under conditions of globalization, *International migration review* 36(4), 1143–1168.
- Castles, S., De Haas, H., Miller M.J. (2013) *The age of migration: International population movements in the modern world*(4th edn), Palgrave Macmillan.
(= 한국이민학회 역 (2013) 이주의 시대, 일조각).
- Charles, C. Z. (2000) Neighborhood racial–composition preferences: Evidence from a multiethnic metropolis, *Social problems* 47(3), 379–407.
- Charles, C. Z. (2003) The dynamics of racial residential segregation, *Annual review of sociology* 29, 167–207.
- Chatterjee, S. (2009) Do immigrants have lower participation rates in US financial markets?. *The International Journal of Business and Finance Research* 3(2), 1–13.
- Clark, W.A.V. (1988) Understanding residential segregation in american cities: interpreting the evidence, a reply to Galster, *Population Research and Policy Review* 7, 113–121.
- Clark, W. A. V., Deurloo, M. C., Dieleman, F. M. (2003) Housing careers in the United States, 1968–93: Modelling the sequencing of housing states, *Urban Studies*, 40(1) 143–160.
- Codesal, D. M. (2014). From" mud houses" to" wasted houses": remittances and housing in rural highland Ecuador. *REMHU: Revista Interdisciplinar da*

- Mobilidade Humana*, 22(42), 263–280.
- Cohen, J., Jones, R., & Conway, D. (2005). Why remittances shouldn't be blamed for rural underdevelopment in Mexico: a collective response to Leigh Binford. *Critique of Anthropology*, 25(1), 87–96.
- Constant, A.F., Roberts, R. (2009) Ethnic identity and immigrant homeownership, *Urban Studies* 46(9), 1879–1898.
- D'Addario, S., Hiebert, D., & Sherrell, K. (2007). Restricted access: The role of social capital in mitigating absolute homelessness among immigrants and refugees in the GVRD. *Refuge: Canada's Journal on Refugees*, 24(1), 107–115.
- Dalakoglou, D. (2010). Migrating-remitting-'building'-dwelling: house-making as 'proxy'presence in postsocialist Albania. *Journal of the Royal Anthropological Institute* 16(4), 761–777.
- Dalton, T. (2009) Housing policy retrenchment: Australia and Canada compared. *Urban Studies*, 46(1), 63–91.
- Danso, R. K. (1997) *Access to housing and its impact on the adaptation process: the case of African immigrants in Calgary*, University of Calgary.
- Datta, K. (2007) *Money matters: Exploring financial exclusion among low paid migrant workers in London*, Queen Mary University London.
- Datta, K. (2012) *Migrants and their money: surviving financial exclusion in London*, Bristol: Policy Press.
- Davis, M. (2006). Planet of slums. *New Perspectives Quarterly*, 23(2), 6–11.
- De Haas, H. (2005). International migration, remittances and development: myths and facts. *Third World Quarterly*, 26(8), 1269–1284.
- DeSilva, S., Elmelech, Y. (2012) Housing inequality in the United States: Explaining the white–minority disparities in homeownership, *Housing Studies* 27(1), 1–26.
- Diaz–Serrano, L., Raya, J. M.(2014) Mortgages, immigrants and discrimination: An analysis of the interest rates in Spain, *Regional Science and Urban Economics* 45, 22–32.
- Diko, J., & Tipple, G. (1992). Migrants Build at home: Long distance housing development by Ghanaians in London. *Cities* 9(4), 288–294.
- Dill, V., Jirjahn, U., Tsertsvadze, G. (2015) Residential segregation and immigrants' satisfaction with the neighborhood in Germany, *Social Science Quarterly* 96(2), 354–368.
- Duany, J. (2010) To send or not to send: Migrant remittances in Puerto Rico, the

- Dominican Republic, and Mexico. *The ANNALS of the American Academy of Political and Social Science*, 630(1), 205–223.
- Durand, J., Kandel, W., Parrado, E. A., & Massey, D. S. (1996). International migration and development in Mexican communities. *Demography*, 33(2), 249–264.
- Dymski, G. A. (2005) Financial globalization, social exclusion and financial crisis, *International Review of Applied Economics* 19(4), 439–457.
- Edmonston, B. (2004). Who owns? Homeownership trends for immigrants in Canada. Paper prepared for presentation at the annual meeting of the Canadian Population Society. Winnipeg, June 1-5, 2004.
- Eelens, F., & Speckmann, J. D. (1990). Recruitment of labor migrants for the Middle East: the Sri Lankan case. *International migration review*, 24(2), 297–322.
- Epstein, G. A. (2005) *Financialization and the world economy*, Edward Elgar Pub.
- Erdal, M. B. (2012). 'A place to stay in Pakistan': why migrants build houses in their country of origin. *Population, Space and Place*, 18(5), 629–641.
- Eskelä, E. (2015) *Housing talent: Residential satisfaction among skilled migrants in the Helsinki metropolitan area*, University of Helsinki Doctoral dissertation.
- Fainstein, S., Gordon, I., & Harloe, M. (1992). *Divided cities*. Cambridge.
- Farley, R., Walter A. (1987) *The Color Line and the Quality of Life in America*. New York: Oxford University Press.
- Farrell, C. R., & Lee, B. A. (2011). Racial diversity and change in metropolitan neighborhoods. *Social Science Research*, 40(4), 1108–1123.
- Fischer, M.J. (2008) Shifting geographies: Examining the role of suburbanization in blacks' declining segregation, *Urban Affairs Review* 43(4): 475–496
- Fiedler, R., Schuurman, N., & Hyndman, J. (2005). Concentrated Poverty and Housing Need in Vancouver. *ACME: An International Journal for Critical Geographies*, 4(1), 145–171.
- Fol, S. (2012) Urban Shrinkage and Socio–Spatial Disparities: Are the Remedies Worse than the Disease? *Built Environment* 38(2), 259–275.
- Galster, G. (1996). William Grigsby and the analysis of housing sub–markets and filtering. *Urban Studies*, 33(10), 1797–1805.
- Galster, G., Godfrey, E. (2005) By words and deeds: Racial steering by real estate agents in the US in 2000, *Journal of the American Planning Association* 71(3), 251–268.
- Giuliano, P., & Ruiz–Arranz, M. (2009). Remittances, financial development, and

- growth. *Journal of Development Economics*, 90(1), 144–152.
- Ghosh, S. (2007). Transnational ties and intra-immigrant group settlement experiences: a case study of Indian Bengalis and Bangladeshis in Toronto. *GeoJournal*, 68(2–3), 223–242.
- Glasze G. (2006) Segregation and seclusion: the case of compounds for western expatriates in Saudi Arabia, *GeoJournal* 66(1), 83–88.
- Gonzalez, L., Ortega, F. (2013) Immigration and housing booms: Evidence from Spain, *Journal of Regional Science* 53(1), 37–59.
- Gordon, M. (1964) *Assimilation in American Life*. New York: Oxford University Press.
- Grebler, L., Blank, D. M., & Winnick, L. (1956). The Growth of Residential Capital. In *Capital Formation in Residential Real Estate: Trends and Prospects* (pp. 62–75). Princeton University Press.
- Guarnizo, L. E., Portes, A., Haller, W. (2003) Assimilation and Transnationalism: Determinants of Transnational Political Action among Contemporary Migrants, *American Journal of Sociology* 108(6), 1211–1248.
- Gundel, J. (2002). The migration-development nexus: Somalia case study. *International migration*, 40(5), 255–281.
- Haan, M. (2007). The Homeownership Hierarchies of Canada and the United States: The Housing Patterns of White and Non-White Immigrants of the Past Thirty Years. *International Migration Review*, 41(2), 433–465.
- Hackworth, J., & Moriah, A. (2006). Neoliberalism, contingency and urban policy: The case of social housing in Ontario. *International Journal of Urban and Regional Research*, 30(3), 510–527.
- Harloe, M., Fainstein, S. S., & Gordon, I. (Eds.). (1992). *Divided cities: New York and London in the contemporary world*. Blackwell.
- Hedin, K., Clark, E., Lundholm, E., Malmberg, G. (2012) Neoliberalization of housing in Sweden: Gentrification, filtering, and social polarization, *Annals of the Association of American Geographers* 102, 443–463
- Henry, N., McEwan, C., Pollard, J. (2002) Globalization from below: Birmingham – postcolonial workshop of the world?, *AREA* 34(2), 117–127.
- Hiebert, D. (2000). Immigration and the changing Canadian city. *The Canadian Geographer/Le Géographe canadien*, 44(1), 25–43.
- Higgins, M. L., Hysenbegasi, A., & Pozo, S. (2004). Exchange-rate uncertainty and workers' remittances. *Applied Financial Economics*, 14(6), 403–411.
- Higham, J. (2002) *Strangers in the land: Patterns of American nativism*,

- 1860–1925, Rutgers University Press.
- Hwang, J., Sampson, R. J. (2014) Divergent pathways of gentrification racial inequality and the social order of renewal in Chicago neighborhoods, *American Sociological Review* 79(4), 726–751.
- Iceland, J., Wilkes, R. (2006) Does socioeconomic status matter? Race, class, and residential segregation, *Social Problems* 53 (2), 248–273.
- Iceland, J. (2009). Where we live now: Immigration and race in the United States. Univ of California Press.
- Ilahi, N., & Jafarey, S. (1999) Guestworker migration, remittances and the extended family: evidence from Pakistan. *Journal of Development Economics*, 58(2), 485–512.
- Ives, N., Hanley, J., Walsh, C. A., & Este, D. (2014). Transnational elements of newcomer women's housing insecurity: remittances and social networks. *Transnational Social Review*, 4(2–3), 152–167.
- Joassart-Marcelli, P., Stephens, P. (2010) Immigrant banking and financial exclusion in Greater Boston, *Journal of Economic geography* 10, 883–912.
- Kabki, M., Mazzucato, V., & Appiah, E. (2004). 'Wo benane a ebeebree': the economic impact of remittances of Netherlands-based Ghanaian migrants on rural Ashanti. *Population, Space and Place* 10(2), 85–97.
- Kagochi, J. M., Kiambigi, M. (2012) Remittances' Influence on Housing Construction Demand in Sub-Saharan Africa: The Case of Kenya, *African Development Review* 24(3), 255–265.
- Kim, A.H., Boyd, M. (2009) Housing tenure and condos: ownership by immigrant generations and the timing of arrival, *Canadian journal of urban research* 18(1), 47–73.
- Klaufus, C. (2010). Watching the city grow: remittances and sprawl in intermediate Central American cities. *Environment and Urbanization*, 22(1), 125–137.
- Koc, I., & Onan, I. (2004). International Migrants' Remittances and Welfare Status of the Left-Behind Families in Turkey. *International Migration Review*, 38(1), 78–112.
- Kochhar, R. (2004) *The Wealth of Hispanic Households, 1966 to 2002*, Pew Hispanic Center.
- Konadu-Agyemang, K. (2001). *The political economy of housing and urban development in Africa: Ghana's experience from colonial times to 1998*. Praeger Publishers.
- Kopp, M. G. (2009) *New doors to development: Remittances and the housing*

- industry in Colombia*, Columbia University.
- Kõu, A., Bailey, A. (2014) 'Movement is a constant feature in my life': Contextualising migration processes of highly skilled Indians, *Geoforum* 52, 113–122.
- Krase, J. (2005) Poland and polonia: Gentrification as ethnic aesthetic practice and migratory process In *Gentrification in a global context*, R Atkinson, G Bridge(eds), 185–208, Routledge.
- Kristof, F. S. (1972) Federal housing policies: Subsidized production, filtration and objectives: Part I. *Land Economics*, 48(4), 309–320.
- Kuure, V. Z., Arku, G., Luginaah, I., Abada, T., & Buzzelli, M. (2016). Impact of Remittance behaviour on immigrant homeownership trajectories: An analysis of the longitudinal survey of immigrants in Canada from 2001 to 2005. *Social Indicators Research*, 127(3), 1135–1156.
- Lan, P. C. (2011) White privilege, language capital and cultural ghettoisation: Western high-skilled migrants in Taiwan, *Journal of Ethnic and Migration Studies* 37(10), 1669–1693.
- Landis, J. D., & McClure, K. (2010) Rethinking federal housing policy. *Journal of the American Planning Association*, 76(3), 319–348.
- Lee, J., Tornatzky, L., Torres, C. (2004) *El sueño de su casa: The homeownership potential of Mexican-Heritage families*, Tomás Rivera Policy Institute.
- Lee, S., & Leigh, N. G. (2005). The role of inner ring suburbs in metropolitan smart growth strategies. *Journal of Planning Literature*, 19(3), 330–346.
- Leitner, H., Peck, J., Sheppard, E. S. (2007) *Contesting neoliberalism: Urban frontiers* Guilford Press.
- Legeby, A. (2010) From housing segregation to integration in public space, *The Journal of Space Syntax* 1(1), 92–107.
- Lentin, R. (2002) At the heart of the Hibernian post-metropolis: Spatial narratives of ethnic minorities and diasporic communities in a changing city, *City* 6(2), 229–249.
- Leven, C. L. (1976) *Neighborhood change: lessons in the dynamics of urban decay*. Praeger Publishers.
- Levitt, P., Schiller, N. G. (2004) Conceptualizing simultaneity: A transnational social field perspective on society *International migration review* 38(3), 1002–1039.
- Lewis, G. (2005). Welcome to the margins: Diversity, tolerance, and policies of exclusion. *Ethnic and Racial studies*, 28(3), 536–558.

- Ley, D., Tutchener, J.(2001) Immigration, globalisation and house prices in Canada's gateway cities, *Housing Studies* 16(2), 199–223.
- Leyshon, A., Thrift, N. J. (1993) The restructuring of the UK financial services industry in the 1990s: a reversal of fortune?, *Journal of Rural Studies* 9(3), 223–241.
- Leyshon, A., Thrift, N. J. (1997) *Money/space: Geographies of monetary transformation*, Routledge.
- Light, I., Pham, M. (1998) Beyond credit worthy: Microcredit and informal credit in the United States, *Journal of Developmental Entrepreneurship* 3(1), 35–51.
- Lindamood, S. (1974). Housing as a Process: A Position Paper on Housing Education. *Housing Educators Journal*, 1(2), 22–28.
- Lo, L., Shalaby, A., Alshalalfah B. (2011) Relationship between immigrant settlement patterns and transit use in the Greater Toronto Area, *Journal of Urban Planning and Development* 137(4), 470–476.
- Logan, J. R. and Harvey L. Molotch. (1987) *Urban Fortunes: The Political Economy of Place*. Berkeley: University of California Press.
- Logan R.D. Alba, T. McNulty, B. Fisher (1996) Making a place in the metropolis: locational attainment in cities and suburbs, *Demography*, 33 (4), 443–453.
- Low, S (2003) *Behind the gates : Life, security and the pursuit of happiness in Fortress America*, Routledge.
- Lowry, I. S. (1960). Filtering and housing standards: A conceptual analysis. *Land Economics*, 36(4), 362–370.
- Lu, Y., & Treiman, D. J. (2006) The other face of migration: How do labor migration and remittances affect childrens education in South Africa?. Presented at the 2006 Annual Meeting of the Population Association of America Los Angeles California March 30–April 1 2006.
- MacLeod, G. and M. Goodwin (1999) Space, scale and state strategy: rethinking urban and regional governance. *Progress in Human Geography* 23, 503–527.
- Magnusson Turner, L., & Hedman, L. (2014). Linking integration and housing career: A longitudinal analysis of immigrant groups in Sweden. *Housing Studies*, 29(2), 270–290.
- Marcuse, P., & Van Kempen, R. (Eds.). (2002). *Of states and cities: The partitioning of urban space*. Oxford University Press on Demand.
- Massey, D. S., and Brendan Mullen. (1984) Processes of Hispanic and Black Spatial Assimilation, *American Journal of Sociology* 89:836–73.

- Massey, D. S., Denton, N. A. (1989) Hypersegregation in US metropolitan areas: Black and Hispanic segregation along five dimensions, *Demography* 26(3), 373-391.
- .(1993). American apartheid: Segregation and the making of the underclass. Harvard University Press.
- Massey, D. S., and Fischer, M.J. (1999) Does rising income bring integration? New results for Blacks, Hispanics, and Asians in 1990. *Social Science Research* 28, 316-326.
- Massey, D. S., & Parrado, E. (1994). Migradollars: The remittances and savings of Mexican migrants to the USA. *Population Research and Policy Review*, 13(1), 3-30.
- Mazzucato, V. (2008). The double engagement: Transnationalism and integration. Ghanaian migrants' lives between Ghana and the Netherlands. *Journal of ethnic and migration studies*, 34(2), 199-216.
- McBride, B. C. (2007) Building capital: the role of migrant remittances in housing improvement and construction in El Salvador, Master's Programme in Urban Management and Development.
- Menahem, G., (1996) Urban restructuring and the absorption of immigrants: a case study in Tel-Aviv, in Naomi Carmon(ed), *Immigration and Integration in Post-Industrial Societies*, Palgrave Macmillan UK.
- Miller, D. L., & Paulson, A. L. (2007). Risk taking and the quality of informal insurance: gambling and remittances in Thailand. IDEAS Working Paper Series from RePEc.
- Mollenkopf, J. H., & Castells, M. (Eds.). (1991). *Dual City: Restructuring New York*. Russell Sage Foundation.
- Montgomery, C. and Renaud J. (1994) Residential patterns of new immigrants and linguistic integration, *The Canadian Geographer* 38(4), 331-342.
- Moore, E., & Skaburskis, A. (2004). Canada's increasing housing affordability burdens. *Housing Studies*, 19, 395-413.
- Moore, F. (2016). City of sojourners versus city of settlers: transnationalism, location and identity among Taiwanese professionals in London and Toronto. *Global Networks*, 16(3), 372-390.
- Mottaleb, K. A., Sene, S. O., & Mishra, A. K. (2016). Impact of Remittance Income on House Prices: Evidence from Bangladesh. *International Real Estate Review*, 19(1), 98-119.
- Mundaca, B. G. (2009). Remittances, financial market development, and economic

- growth: the case of Latin America and the Caribbean. *Review of Development Economics*, 13(2), 288–303.
- Murdie, R. A. (2002) The housing careers of Polish and Somali newcomers in Toronto's rental market, *Housing Studies* 17(3), 423–443.
- Murdie, R. (2008). Pathways to housing: The experiences of sponsored refugees and refugee claimants in accessing permanent housing in Toronto. *Journal of International Migration and Integration*, 9, 81–101.
- Nourse, H. O., & Phares, D. (1975). The Impact of FHA Insurance Practices on Urban Housing Markets in Transition—The St. Louis Case. *Urb. L. Ann.*, 9, 111.
- Novac, S. (2002) *Housing discrimination in Canada: The state of knowledge*, Canada Mortgage and Housing Corporation.
- Nowicka, M. (2007) Mobile locations: construction of home in a group of mobile transnational professionals, *Global network* 7(1) 69–86.
- Nyberg-Sørensen, N., Hear, N. V., & Engberg-Pedersen, P. (2002). The migration-development nexus evidence and policy options state-of-the-art overview. *International Migration*, 40(5), 3–47.
- Nyden, P, Edlynn, E., Davis, J. (2006) The differential impact of gentrification on communities in Chicago, Loyola University.
- Obeng-Odoom, F. (2010). Urban real estate in Ghana: A study of housing-related remittances from Australia. *Housing Studies*, 25(3), 357–373.
- Oliver, M. L., Shapiro, T. M. (1995) *Black wealth/white wealth : A new perspective on racial inequality*, Routledge.
- Ondrich, J., Stricker, A., Yinger, J. (1999) Do landlords discriminate? The incidence and causes of racial discrimination in rental housing markets, *Journal of Housing Economics* 8(3), 185–204.
- Orozco, M., Lowell, L., Bump, M., & Fedewa, R. (2005). Transnational engagement, remittances and their relationship to development in Latin America and the Caribbean. Institute for the Study of International Migration, Georgetown.
- Osili, U. O. (2007) Remittances and savings from international migration: Theory and evidence using a matched sample, *Journal of Development Economics* 83(2), 446–465.
- Osili, U. O., & Paulson, A. (2008). What can we learn about financial access from US immigrants? The role of country of origin institutions and immigrant beliefs. *The World Bank Economic Review*, 22(3), 431–455.
- Oswalt, P. (2005) *Shrinking Cities, Volume 1: International Research*,

Ostfildern–Ruit: Hatje Cantz.

- Özüekren, A. S., & van Kempen, R. (2002). Housing careers of minority ethnic groups: Experiences, explanations and prospects. *Housing studies*, 17(3), 365–379.
- Özüekren, A. S., & Van Kempen, R. (2003). Special issue editors' introduction: dynamics and diversity: housing careers and segregation of minority ethnic groups. *Housing, theory and society*, 20(4), 162–171.
- Painter, G., Yu, Z. (2010) Immigrants and Housing Markets in Mid-Size Metropolitan Areas, *International Migration Review* 44(2), 442–476.
- Pickles, A. R., & Davies, R. B. (1991). The empirical analysis of housing careers: a review and a general statistical modelling framework. *Environment and Planning A*, 23(4), 465–484.
- Piekut, A. (2013) 'You've got Starbucks and Coffee Heaven... I Can Do This!' Spaces of Social Adaptation of Highly Skilled Migrants in Warsaw, *Central and Eastern European Migration Review* 2(1), 117–138.
- Piper, N. (2009). The complex interconnections of the migration-development nexus: a social perspective. *Population, Space and Place*, 15(2), 93–101.
- Portes, A. (2000) Globalization from below: the rise of transnational communities, in *The ends of globalization: Bringing society back in*, Kalb, D. (edt), Rowman & Littlefield.
- Portes, A. (2003) Theoretical convergencies and empirical evidence in the study of immigrant transnationalism, *International migration review* 37(3), 874–892.
- Roberts, D. J., & Mahtani, M. (2010). Neoliberalizing race, racing neoliberalism: Placing “race” in neoliberal discourses. *Antipode*, 42(2), 248–257.
- Rodriguez, E. R. (1996). International migrants' remittances in the Philippines. *The Canadian Journal of Economics/Revue canadienne d'Economique*, 29, S427–S432.
- Riach, P. A., Rich, J. (2002) Field experiments of discrimination in the market place, *The economic journal* 112(483), F480–F518.
- Riccio, B. (2008). West African transnationalisms compared: ghanaians and senegalese in Italy. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 34(2), 217–234.
- Rohe, W. M., S Van Zandt, G McCarthy (2002) Home ownership and access to opportunity, *Housing Studies* 17(1), 51–61.
- Ross, S. L., Turner, M. A. (2005) Housing discrimination in metropolitan America:

- Explaining changes between 1989 and 2000, *Social Problems* 52 (2), 152–180.
- Rosenbaum, E. (1996) Racial/ethnic differences in home ownership and housing quality, 1991, *Social Problems* 43(4), 403–426.
- Rosenthal, S. S. (2008). Old homes, externalities, and poor neighborhoods. A model of urban decline and renewal. *Journal of urban Economics*, 63(3), 816–840.
- Ratcliff, R. U. (1945). Filtering down and the elimination of substandard housing. *The Journal of Land & Public Utility Economics*, 21(4), 322–330.
- Royce, E. C. (2009) *Poverty and power: The problem of structural inequality*, Rowman & Littlefield.
- Sander, C. (2003). Less is more: Better compliance and increased revenues by streamlining business registration in Uganda.
- Saiz, A., Wachter, S.(2011) Immigration and the neighborhood, *American Economic Journal: Economic Policy* 3(2), 169–188.
- Schall, L. D. (1981). Commodity chain systems and the housing market. *Journal of Urban Economics*, 10(2), 141–163.
- Schiller, N. G. (2005) Transnational urbanism as a way of life: a research topic not a metaphor, *City & Society* 17(1), 49–64.
- Schiller, N. G., Caglar, A. (2006) Beyond the ethnic lens: Locality, globality, and born-again incorporation, *American Ethnologist* 33(4), 612–633.
- Schiller, N. G., Caglar, A. (2009) Towards a comparative theory of locality in migration studies: Migrant incorporation and city scale, *Journal of ethnic and migration studies* 35(2), 177–202.
- Schiller, N. G., Faist T. (eds) (2010) *Migration, Development, and Transnationalization: A Critical Stance*, Berghahn Books.
- Schiller, N. G., Caglar, A. (2011) *Locating migration: Rescaling cities and migrants*, Cornell University Press.
- Schiller, N. G. (2012) A comparative relative perspective on the relationships between migrants and cities, *Urban Geography* 33(6), 879–903.
- Schwemm, R. G. (1992). The Future of Fair Housing Litigation. *J. Marshall L. Rev.*, 26, 745.
- Seddon, D. (2004). South Asian remittances: Implications for development. *Contemporary South Asia*, 13(4), 403–420.
- Semyonov, M., & Gorodzeisky, A. (2005). Labor migration, remittances and household income: A comparison between Filipino and Filipina overseas

- workers. *International Migration Review*, 39(1), 45–68.
- Singh, S., Cabraal, A., & Robertson, S. (2010). Remittances as a currency of care: A focus on 'twice migrants' among the Indian Diaspora in Australia. *Journal of comparative family studies*, 245–263.
- Simone, D., & Newbold, K. B. (2014). Housing trajectories across the urban hierarchy: analysis of the longitudinal survey of immigrants to Canada, 2001–2005. *Housing Studies*, 29(8), 1096–1116.
- Skaburskis, A., & Mok, D. (2000). The impact of withdrawing subsidies for new rental housing: Projections for Toronto and the rest of Ontario. *Housing Studies*, 15, 169–194.
- Skaburskis, A. (2006) Filtering, city change and the supply of low-priced housing in Canada, *Urban Studies* 43(3), 533–558.
- Skaburskis, A., & Nelson, K. (2014). Filtering and Gentrifying in Toronto: Neighbourhood Transitions in and out from the Lowest Income Decile between 1981 and 2006. *Environment and Planning A*, 46(4), 885–900.
- Sinning, M. (2010) Homeownership and economic performance of immigrants in Germany, *Urban Studies* 47(2), 387–409.
- Smith, L., & Mazzucato, V. (2009). Constructing homes, building relationships: Migrant investments in houses. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 100(5), 662–673.
- Shin, K. H., & Timberlake, M. (2006). Korea's global city: Structural and political implications of Seoul's ascendancy in the global urban hierarchy. *International journal of comparative sociology*, 47(2), 145–173.
- Smith, M. P. (2001) *Transnational Urbanism*, Blackwell. (= 홍준기, 이현재, 남영호 역, 2010, 초국적 도시이론 지구화의 새로운 이해, 한울아카데미)
- Smith, N. (2002). New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy. *Antipode*, 34(3), 427–450.
- Smith, N., P. Caris and E. Wyly (2001) The Camden syndrome and the menace of suburban decline: residential disinvestment and the discontents in Camden County, New Jersey, *Urban Affairs Review* 36(4), 497–531.
- Smith, L., & Mazzucato, V. (2009). Constructing homes, building relationships: Migrant investments in houses. *The Royal Dutch Geographical Society*, 100(5), 662–673.
- Snel, E., Engbersen, G., & Leerkes, A. (2006). Transnational involvement and social integration. *Global networks*, 6(3), 285–308.
- Schwemm R. G. (1992) The Future of Fair Housing Litigation, *John Marshall Law*

- Review* 26(4), 745–774.
- Somerville, C. T., & Holmes, C. (2001). Dynamics of the affordable housing stock: Microdata analysis of filtering. *Journal of Housing Research*, 12(1), 115.
- Somerville, C. T., & Mayer, C. J. (2003). Government regulation and changes in the affordable housing stock. University of British Columbia. Centre for Urban Economics and Real Estate
- Suro, R., Bendixen, S., Lowell, B. L., Benavides, D. C., Suro, R. (2002) *Billions in motion: Latino immigrants, remittances, and Banking*, IADB Publications.
- Sweeney, J. L. (1974). A commodity hierarchy model of the rental housing market. *Journal of Urban Economics*, 1(3), 288–323.
- Teixeira, C.(1995) Ethnicity, Housing Search, and the Role of the Real Estate Agent: A Study of Portuguese and Non-Portuguese Real Estate Agents in Toronto, *The Professional Geographer* 47(2), 176–183.
- .(2006). Housing experiences of black Africans in Toronto's rental market: A case study of Angolan and Mozambican immigrants. *Canadian Ethnic Studies*, 38(3), 58.
- .(2008) Barriers and outcomes in the housing searches of new immigrants and refugees: A case study of "Black" Africans in Toronto's rental market, *Journal of Housing and the Built Environment* 23(4), 253–276.
- .(2009). New immigrant settlement in a mid-sized city: A case study of housing barriers and coping strategies in Kelowna. British Columbia. *Canadian Geographer*, 53(3), 323–339.
- .(2011) Finding a home of their own: Immigrant housing experiences in Central Okanagan, British Columbia, and policy recommendations for change, *Journal of International Migration and Integration* 12(2), 173–197.
- Tomlins, R., Johnson, M. R. D., Owen, D. (2002) The resource of ethnicity in the housing careers and preferences of the Vietnamese communities in London, *Housing Studies* 17(3), 505–519.
- Tomlinson, J. (2003) Globalization and cultural identity, in *The global transformations reader: an introduction to the globalization debate*, Polity Press.
- Turner, J. F, C (1972) Housing as a Verb. In *Freedom to Build: Dweller Control of the Housing Process*, edited by Turner, J, F, C, and Fichter, R, The Macmillan Publishing Company, New York, 148–175.
- Uteng T. P. (2006) Mobility: Discourses from the Non-western Immigrant Groups in

- Norway, *Mobilities* 1(3), 437–464.
- Varsanyi, M.W. (2011) Neoliberalism and nativism: Local anti-immigrant policy activism and an emerging politics of scale, *International Journal of Urban and Regional research* 35(20), 295–311.
- Vervoort, M. (2011) Ethnic concentration in the neighbourhood and ethnic minorities' social integration: Weak and strong social ties examined. *Urban Studies* 49(4), 897–915
- Vertovec, S. (2004) Migrant transnationalism and modes of transformation. *International migration review*, 970–1001.
- Walks, R. A. (2001) The Social Ecology of the Post–Fordist/Global City? Economic Restructuring and Socio–spatial Polarisation in the Toronto Urban Region, *Urban Studies* 38(3), 407–447.
- Walmsley, D.J. and Lewis, G.J. (1993) *People and Environment: Behavioural Approaches in Human Geography* (2nd edn), Harlow: Longman.
- White, M. J. (1987) *American Neighborhoods and Residential Differentiation*, Russell Sage Foundation, New York.
- Wilson, D. (2007). *Cities and race: America's new black ghetto*. Routledge.
- Wyly, E. K., Holloway, S. R. (2002) Invisible cities: Geography and the disappearance of 'race' from mortgage–lending data in the USA, *Social & Cultural Geography* 3, 247–282.
- Yinger, J. (1995). *Closed doors, opportunities lost: The continuing costs of housing discrimination*. Russell Sage Foundation.
- Yinger, J. (1999) Sustaining the fair housing act, *Cityscape* 4(3), Commemorating the 30th Anniversary of the Fair Housing Act, 93–106.
- Zorlu, A., Mulder, C. H., Van Gaalen, R. (2014) Ethnic disparities in the transition to home ownership, *Journal of Housing Economics* 26, 151–163.
- Zubrinisky Charles, C. (2001) Processes of residential segregation, A. O'Connor, C. Tilly, L.D. Bobo (Eds.), *Urban Inequality: Evidence from Four Cities*, Russell Sage Foundation, New York.

[중문]

- 赵洪君 (2011) 汇率变化对延边出国劳务汇入汇款影响研究, 延边大学学报 44(1), 20–25.
- 邱纓雅, 2014, 基于空间统计分析GIS的延吉市城市社会空间格局研究, 延边大学 硕士.
- 张平, 2014, 延吉市居住空间演变研究, 延边大学 硕士.

[국문보고서]

경인청-중부일보 (2016) 「SGIS 경기통계」 기획시리즈 VII.
국토교통부 (2014) 주거실태조사.
국토연구원 (2016) 수도권 주거이동에 따른 도시관리적 대응방안.
금융감독원 (2013) 국내거주 외국인 금융거래 현황.
대외경제정책연구원 (2013) 중국 조선족 청년의 이주와 노동시장 진출 연구.
법무부 (2013) 체류외국인 실태조사.
서울시 (2013) 서울 거주 중국동포 실태조사 및 정책수립 연구.
서울시 (2014) 서울거주 외국인주민 생활환경 조사.
서울시 (2015) 서울 서베이 도시정책지표조사
서울연구원 (2008) 서울 글로벌 도시화 기본계획 및 장기구상.
서울연구원 (2010) 글로벌 도시 서울을 위한 사회통합 정책.
서울연구원 (2017) 서울시 저층주거지 실태와 개선 방향.
주택금융연구원 (2016) 금융취약계층 주거안정을 위한 정책 지원 방안 연구.
한국고용정보원 (2017) 최근 외국인 취업자 구성 변화와 특징 분석.
한국도시연구소 (2017) 박근혜 정부 주거비 상승과 소득 정책에 대한 실증보고서.
KOTRA (2016) 외국인 투자가이드.

[통계자료]

건축행정시스템 세움터 www.eais.go.kr
국세통계 stats.nts.go.kr
국토교통부 실거래가 공개시스템 rt.molit.go.kr
경인통계 www.kostat.go.kr/giro
외국인고용조사(2016) kostat.go.kr
인구총조사(2015) kosis.kr
서울통계 stat.seoul.go.kr
출입국 외국인정책본부 www.immigration.go.kr
한국감정원 R-One 부동산통계정보시스템 www.r-one.co.kr
최병두 외 (2010) 「지구, 지방화 다문화 공간」 원자료
중국 전국인구조사(中國 全国人口普查) (1986, 2000)
연길시 부동산관리국 통계(延吉市 房地产管理局)(2010-2016)
연변주교육국 통계자료(2008)
연변조선족자치주통계연감(延边朝鲜族自治州统计年鉴)(2015)
연길통계연감(延吉统计年鉴)(2015)

[신문자료]

학교주변조선족집거구형성에 대한 조명, 길림신문, 2006월 2월 10일.
연길 농민들 로무경제로 치부, 연변일보, 2006년 12월 27일.
로무경제 연변경제발전의 필연적 선택, 연변일보, 2007년 2월 12일.
주거이전비 보상 기준 재개발 계획 공고 시점, 파이낸셜 뉴스, 2010년 9월 15일.
한남뉴타운 1구역만 빼고 가나?, 매일경제, 2012년 02월 06일.
연길서부, 핵심기능구로 부상 전망, 연변일보, 2015년 12월 16일,
"中·조선족 쏠림학교 피하자"...위장전입 나서는 학부모들, 서울경제, 2016년 8월 2일.

[인터넷 자료]

세계가치관조사(WVS, World Values Survey) <http://www.worldvaluessurvey.org>
세계은행 오픈데이터 World Bank Open data <http://data.worldbank.org/>
서울시 다문화 지원 기관 한울타리 www.mcfamily.or.kr
영등포구 재정비촉진사업 현황 <http://www.ydp.go.kr/>
용산구 재정비촉진사업 현황 <http://www.yongsan.go.kr/>

[기타]

2020 서울도시기본계획
2025 서울시 도시, 주거환경정비기본계획
용산구 재정비 사업 관련 주거 실태조사(2010)
연길시 도시총체계획(延吉市城市总体规划) (2009-2030)
연길, 룡정, 도문 도시공간발전계획(延吉、龙井、图们城市空间发展规划纲要)
(2006-2020)요강

[부록 1] 인터뷰 대상자 인적 사항

구분	특성	성별	연령	인터뷰 일시
A	내수동 공인중개사	여성	50대	2016.2
B	광희동 공인중개사	남성	50대	2016.2
C	한국 영주권 취득자(조선족)	여성	50대	2016.5
D	강남 오피스텔 중개업자	남성	50대	2016.10
E	대림동 거주민	여성	50대	2016.4
F	연길시 주택 분양 사무소 관계자	남성	30대	2016.8
G	연길시 주민(전택생 관리)	여성	50대	2016.8
H	연길시 주택 중개업자	여성	60대	2016.8
I	연길시 주민(진달래 광장 거주)	여성	50대	2016.8
J	연길시 주민	여성	50대	2016.8
K	신평역 인근 주민(조선족)	여성	60대	2016.5
L	신길동 이주민(조선족)	여성	60대	2016.5
M	주재원(일본인)	여성	20대	2016.7
N	용산구 공인중개사(주상복합)	남성	50대	2017.1
O	보광동 주민	여성	80대	2016.11
P	용산구 공인중개사(해방촌)	여성	30대	2016.11
Q	가족 동반 이주자(조선족)	여성	30대	2016.9

[부록 2] 외국인 집단별 주거 경로 분석 문항

[부록표 2-1] 2013 법무부 체류 외국인 실태조사 분석 문항 구성

범주	변수	변수의 정의	속성
기본 인적사항	성별	남성, 여성	더미
	연령	출생년도 기재	연속
	학력	무학, 중학교, 고등학교, 대학교 이상	더미
	결혼여부	예, 아니오	더미
한국 체류 관련 비용	연평균 소득	기본급, 기본급 외, 총임금 기재	연속
	월평균 주거비	월 평균 주거비 기재	연속
	월평균 생활비	월평균 생활비 기재	연속
	월평균 송금액	월평균 송금액 기재	연속
장기체류 의향	거주 만족도	5점 척도(전혀 그렇지 않다-매우 그렇다)	서열
	타국으로의 이동 여부	예, 아니오	더미

[부록표 2-2] 2015 서울서베이 분석 문항의 구성

범주	변수	변수의 정의	속성
기본 인적사항	체류 자격	방문동거(영주 포함), 국민의 배우자, 전문직 취업, 비전문 취업, 방문취업, 산업연수, 유학, 기타 90일 이상	더미
	연평균 소득	50만원 미만, 50-100만원, 100-150만원, 150-200만원, 200-250만원, 250-300만원, 300-350만원, 350-400만원, 400만원 이상	서열
	동반 거주자	혼자 생활, 부모 가족 동반, 외국인 친구, 한국인 친구, 기타 타인	더미
주거 형태	주택 형태	단독(다가구), 아파트, 다세대 주택, 연립 주택(빌라), 기타	더미
	주거 점유 형태	자가, 전세, 보증부 월세, 월세, 무상 및 기타	더미
	거주지 선택 요인	외국인 많은 곳, 교통 편리한 곳, 주거비 저렴한 곳, 직장 가까운 곳, 자녀교육환경 좋은 곳, 자연 환경 쾌적한 곳	더미
	거주 만족도	5점 척도(전혀 그렇지 않다-매우 그렇다)	서열

[부록 3] 외국인 주택 시장 경로 분석 통계값

[부록표 3-1] 고용허가제 송금과 생활비, 임금 간의 분석 모형 요약

R	R 제곱	조정된 R제곱	표준 추정값 오류		
0.212	.045	.043	42.99584		
첫 번째 경로분석 변량분석 결과					
	제곱합	자유도	평균 제곱	F	유의확률
회귀분석	81569.800	2	40783.900	22.062	.000
잔차	1739572.162	941	1848.642		
합계	1821139.962	943			
첫 번째 경로분석 통로계수 요약					
	비표준 계수		표준계수	t	유의확률
모형	B	표준오차	베타		
(상수)	71.909	6.002		11.980	.000
임금	.314	.047	.212	6.643	.000
생활비	-.031	.059	-.017	- .530	.596

[부록표 3-2] 방문취업제 송금과 생활비, 임금 간의 분석 모형 요약

R	R 제곱		조정된 R제곱	표준 추정값 오류	
.332	.110		.106	3332.16282	
첫 번째 경로분석 변량분석 결과					
	제곱합	자유도	평균 제곱	F	유의확률
회귀분석	55008.974	2	27504.487	26.589	.000
잔차	444812.111	430	1034.447		
합계	499821.085	432			
첫 번째 경로분석 통로계수 요약					
	비표준 계수		표준계수	t	유의확률
모형	B	표준오차	베타		
(상수)	33.385	7.762		4.301	.000
생활비	-.235	.071	-.153	-3.319	.001
임금	.296	.043	.320	6.938	.000

[부록표 3-3] 전문직 송금과 생활비, 임금 간의 분석 모형 요약

R	R 제곱		조정된 R제곱	표준 추정값 오류	
.206	.043		.022	1.82030	
첫 번째 경로분석 변량분석 결과					
	제곱합	자유도	평균 제곱	F	유의확률
회귀분석	13.995	2	6.998	2.112	.127
잔차	314.780	95	3.313		
합계	328.776	97			
첫 번째 경로분석 통로계수 요약					
	비표준 계수		표준계수	t	유의확률
모형	B	표준오차	베타		
(상수)	3.424	.546		6.266	.000
생활비	-.291	.166	-.183	-1.752	.083
임금	-.062	.115	-.057	-.542	.589

Abstract

Housing differentiation and housing process of Foreigners' rent housing market

Yil–soon Paek

Department of Geography

Graduate School

Seoul National University

The dissertation examined regional differences of foreigners' rent housing markets in Seoul, focusing on housing differentiation and housing process. Much of existing literature on residential segregation has emphasized immigrants' residential area concentrating by racial, ethnic factors and various social–economic positions. Drawing on my empirical research on foreigners' rent housing market in seoul, I argue that their housing market is not determined by race, ethnic background, but an autonomous choice at minimum cost in terms of maximum benefit. Housing processes they experienced in korea, are made various housing careers and changed urban residential landscapes.

What emerges from analyzing city government(seoul) statistics is that first, in the light of composition of foreign population in seoul, foreigners' rent housing market is composed by similar ethnic, racial factors in principle, this characteristic isn't absolute, rather important by a purpose of

stay or an income level. Second, more of new housing—especially apartment— is supplied, more foreigners feel difficult to rent housing, their housing market is hard to establish. Third, housing amenity as nursery facilities or elderly care facilities isn't important for foreigners, their consideration on housing market is irrelevant.

Foreign immigrants staying different objectives and conditions in seoul, have diverse housing career. Unlike foreign workers(E-9) remitted most of their income to home country, Chosunjok(ethnic Koreans living in China)(H-2), remitted a half(50-60%) of their earnings to home country. Also foreign professionals such as sojourning employee, businessman, research worker who are reluctant to transfer their homes and less interested in long-term retention in korea, reside in company housing or pay for rent though the firm. Housing career of foreigners in korea didn't overlap, it means that each group is separately separated from each other.

Chosunjok(ethnic Koreans living in China) among foreigners in korea, remitted a portion(50-60%) of their earnings to home country, spent the half of them on housing expense in korea. As to the reason for it, they prefer circular migration between korea and china, and concerned importantly, the housing consumption in Korea. By participating to the consumer housing market in korea, housing rent of area they settled—for example, Daerim-dong in Youngdeongpo-gu, is maintained a narrow range of fluctuation in price(W300,000-400,000 a month), in comparison with natives' housing markets where prices vary according to demand and supply. I found that maintenance of rent made them even more concentrated in a specific region.

Meanwhile, Chosunjok in experiences of migration in Korea become leading consumers to stimulate a property boom in china. They moved from rural area at the outer suburbs of the city to a newly-developed residential area in western Yanji, China, coinciding with housing policy. Their transnational housing investment means successful return owing to immigrating to korea, it is related to childcare and education, their child's career as well. Transnational housing investment of immigrants has

simultaneous effects to housing markets of both sending country and receiving country, occurred 'transnational housing filtering process'.

Urban Redevelopments, such as Singil housing renewal projects in Youngdeongpo-Gu, Hannam housing renewal projects in Youngsan-gu, are linked directly with the change of urban space, it would be affected in foreigners' housing market which separated from natives', is densely concentrated in certain area or move another area with similar conditions under the influence of a new home provision. Therefore, the residential area and form of foreigners' housing market isn't fixed, but constantly transformed in accordance with the changes in residential space by urban development policy.

I would like to close by proposing that immigrants are not minorities in ethnic enclave(slum) but active housing consumer. Also we need to recognize that their residence consumption were influential in changing housing market in receiving countries.

keywords : Foreign immigrants, Foreigners' rent housing market, Housing differentiation, Housing process, Remittance, Transnational housing filtering process

Student Number : 2010-30055